



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА

Година LX Број 87

8. септембар 2016. године

Цена 265 динара

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. јуна 2016. године, на основу члана 29. и 30. став 3. и чл. 31. и 131. Закона о основама система образовања и васпитања („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 52/11, 55/13, 35/15 и 68/15) и члана 25. став 1. тачка 20. и члана 31. тачка 7. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ОДЛУКУ*

О ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О МРЕЖИ ОСНОВНИХ ШКОЛА У БЕОГРАДУ

Члан 1.

У Одлуци о мрежи основних школа у Београду („Службени лист Града Београда”, бр. 6/12, 23/12, 37/13, 57/13, 61/14, 66/14 и 38/15) у табеларном приказу Број и просторни распоред основних школа у делу мреже – „Основне школе за музичко образовање и васпитање”, који је саставни део Одлуке, врше се следеће допуне:

Под 30.4. – Општина Гроцка у реду 30.4.1 80103 Основна музичка школа, разредност I–VI, додаје се издвојено одељење у ОШ „Мића Стојковић” у Умчарима, Улица 29. новембра 11, разредност I–VI:

Шифра школе	Седиште школе	Назив школе	Издвојено одељење	Разредност
30.4.1 80103	Гроцка	Основна музичка школа		I–VI
			ОШ „Свети Сава” – Врчин	I–VI
			Месна заједница Винча, Професора Васића 174	I–VI
			ОШ „Мића Стојковић” у Умчарима, Улица 29. новембра 11	I–VI

Члан 2.

Ова одлука објављује се у „Службеном листу Града Београда” по добијању сагласности Министарства просвете, науке и технолошког развоја Републике Србије и ступа на снагу осмог дана од дана објављивања.

Скупштина Града Београда
Број 6-340/16-С, 8. јуна 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

* Министарство просвете, науке и технолошког развоја дало је сагласност на ову одлуку 31. августа 2016. године Решењем број 610-00-00460/2016-07

Скупштина Града Београда на седници одржаној 8. септембра 2016. године, на основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 31. Статута Града Београда („Службени лист Града Београда”, бр. 39/08, 6/10, 23/13 и „Службени гласник РС”, број 7/16 – одлука УС), донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОДРУЧЈА ЈАЈИНЦИ – ЦЕЛИНА А2, ОПШТИНА ВОЖДОВАЦ

А. УВОД

А.1. Повод и циљ израде плана

1.1. Повод за израду предметног плана је:
– захтев Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове IX– 03 број 350.10-67/2006 од 6. јула 2006. године;
– допис Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда бр. 30366/96000-VI-1 од 5. јула 2006. године, упућеног Секретаријату за урбанизам и грађевинске послове.

Иницијативу је покренуло Удружења грађана насеља Јајинци и Скупштина општине Вождовац дописом бр. 1003 од 26. октобра 2006. год., упућеном Главном градском архитекту.

Повод за израду плана је потреба регулисања статуса неплански изграђених објеката у претходном периоду, обезбедила планска урбанизација неизграђене територије.

1.2. Циљ израде предметног плана је:
– дефинисање границе целине А2;
– дефинисање грађевинског подручја са предлогом одређивања површина јавне и остале намене у планираном стању;
– испитивање могућности усклађивања постојећих неплански изграђених објеката са параметрима Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14);

– утврђивање проблема саобраћаја и њихово могуће програмско решење усклађено са Генералним планом Београда 2021;

– утврђивање проблема комуналне инфраструктуре, њихово могуће решење у складу са Генералним планом Београда 2021 и урбанистичким условима.

А.2. Обухват плана

А.2.1. Опис границе и површина обухваћена планом

Границом плана обухваћен је део територије општине Вождовац дефинисане:

– на потезу северо-исток/југо-исток се поклапа са планираном регулацијом Улице војводе Степе која није у обух-

вату овог плана (поклапа се са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Улице војводе Степе, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 32/14);

– на југу се поклапа са планираном регулацијом улице Калемарска 1, Калемарска 2 и Ораховачке које су у обухвату плана до Улице нова 1 (поклапа се са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Г, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09);

– на југо-западу – јужна страна се поклапа са регулацијом улице Нова 1 која је ван обухвата Плана до Булеvara ослобођења (поклапа се са границом плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Б, који се израђује на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09);

– на југо-западу – северна страна се поклапа са регулацијом улица: Породице Трајковић 2 и Породице Трајковић 3, које су ван обухвата плана (поклапа се са границом Плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина Б, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09), затим границом катастарских парцела број 7940/1, 7938/1 и 7940/2 КО Јајинци (поклапа се са границом плана детаљне регулације подручја Јајинци – целина А1, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09);

– на северо-западу се поклапа са регулацијом дела улице Бебелове која није у обухвату плана, поклапа се са границом ДУП-а за изградњу продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист Града Београда”, број 9/85) осим у делу раскрснице Улица војводе Степе и Саве Машковића која је у обухвату предметног плана и поклапа се са регулацијом Бебелове улице дефинисаном ПДР-ом за подручје градске потцелине – Трошарина („Службени лист Града Београда”, број 52/12).

Површина територије у границама Плана је око 77,20 ha.

Граница плана учртана је у свим графичким прилозима овога плана у размери 1:1.000 и 1: 2.500.

A.2.2. Попис катастарских парцела у оквиру границе Плана

Предметно подручје обухватају следеће катастарске парцеле катастра земљишта:

КО Вождовац

Целе к.п.: 7745/8; 7992/11; 7992/12; 7992/15; 7992/13; 7744/19; 7992/2; 7991/2; 7990/2; 7986/1; 7985/1; 7987/2; 7988/1; 7981; 7982; 7983; 7986/2; 7987/1; 7999/1; 7999/3; 7999/4; 7999/5; 7999/6; 7999/7; 7999/8; 7999/9; 7999/10; 7999/11; 7999/12; 7999/13; 7999/14; 7999/15; 7999/16; 7999/17; 7999/18; 7999/19; 7999/20; 7999/21; 7999/22; 7999/23; 7999/24; 7999/27; 7999/28; 7999/25; 7999/26; 7997/4; 7999/2; 7970/5; 8005; 8007/2; 8001; 8004; 8000/1; 8000/4; 7970/3; 7970/2; 7961; 7960; 7958; 7957; 7939; 7940/1; 7938/1; 7749/11; 7770/6; 7749/12; 7959; 7744/4; 7745/20; 7745/19; 7745/18; 7745/17; 7745/12; 7745/14; 7745/16; 7745/15; 7745/10; 8009/1; 8009/2; 7933; 7932/2; 7934; 7940/2; 7938/2; 7937; 7936; 7935; 2311/4; 7979/3; 8006; 7969; 7970/4; 7965; 7964; 7967; 7966; 7968.

Део к.п.: 8007/1; 8007/4; 8007/3; 7994/2; 7993/8; 7963; 7992/1; 7992/4; 7993/2; 7991/1; 7993/3; 7993/6; 7989/3; 7989/2; 7980; 7984/1; 7984/2; 7990/3; 7985/4; 7989/6; 7996/1; 7745/21; 8002; 8000/2; 8000/3; 7999/29; 7999/30; 7997/1; 7998/4; 7997/3; 7996/2; 7749/7; 7998/3; 8003; 7970/1; 7962; 7941/1; 7956;

7744/23; 7745/13; 7745/11; 7745/9; 7745/7; 7749/1; 7744/25; 7744/1; 8030/3; 7744/22; 7744/20; 7744/21; 7745/24; 7745/25; 7743/19; 7749/8; 2311/2; 7930/2; 7932/1; 7941/2; 7930/1; 7931/2; 7979/1.

КО Јајинци

Целе к.п.: 259/3; 258/1; 259/1; 210/2; 260/3; 210/1; 211/2; 211/1; 212; 216/1; 102/3; 157/5; 157/4; 158/9; 157/1; 157/7; 158/3; 158/2; 158/6; 157/3; 157/8; 157/2; 158/5; 158/4; 157/6; 42/3; 98/31; 42/7; 42/1; 42/2; 42/6; 42/9; 42/10; 42/4; 102/2; 216/4; 204/3; 160/5; 160/6; 207/4; 207/3; 199/3; 199/4; 199/5; 199/6; 207/2; 161/2; 205/1; 205/2; 206/2; 206/1; 207/5; 204/5; 193/6; 193/4; 204/4; 199/1; 216/5; 216/3; 216/7; 204/1; 193/5; 193/3; 207/1; 208/2; 236/2; 209/2; 160/2; 161/1; 158/8; 160/4; 160/3; 159; 102/1; 160/5; 206/3; 205/3; 208/1; 209/1; 277/4; 277/6; 277/5; 277/3; 277/2; 277/1; 254; 255; 267/1; 266/1; 268/1; 269/1; 270/1; 275/2; 275/1; 253; 262/1; 263/1; 264/1; 265/1; 265/2; 251; 261/1; 252/1; 256/1; 260/1; 268/2; 267/2; 266/2; 215/1; 276; 278; 279; 250; 280/2; 280/1; 281/3; 247; 248; 244/2; 245/2; 281/2; 249; 246; 244/1; 245/1; 1090/9; 257/3; 252/2; 238/9; 239/2; 238/7; 238/8; 238/5; 238/6; 238/4; 237/2; 237/1; 257/1; 256/2; 236/1; 237/3; 215/19; 1090/1.

Део к.п.: 158/16; 158/14; 158/15; 98/45; 98/2; 42/8; 43/6; 44/3; 44/4; 46/22; 158/7; 158/10; 160/1; 191; 198; 201; 202; 194/2; 193/1; 199/7; 161/3; 194/4; 199/2; 193/2; 158/12; 158/11; 200; 194/6; 164/5; 194/3; 273/1; 273/2; 270/2; 269/2; 274/1; 1089; 1088; 274/3; 241/2; 293/1; 282/2; 282/1; 281/1; 215/20; 239/1; 238/3; 238/2; 238/1; 237/4; 241/1; 240/1; 242; 294/6; 285; 243/4; 243/2; 243/5; 1095/1; 271/5; 271/6; 271/4; 271/2.

КО Кумодраж

Целе к.п.: 367/1; 1554/2; 1552/2; 1552/3; 367/3; 1554/4; 366/1; 366/13; 365/4; 1557/1; 366/3; 366/2; 631/1; 366/4; 367/2; 366/9; 365/3; 366/8; 365/5; 365/8; 365/4; 365/2; 365/6; 365/1; 1534/2; 1534/12; 1535/4; 1539/2; 1538/2; 1537/2; 1536/2; 1535/3; 1541/1; 1541/2; 1545/4; 1545/3; 1545/2; 1545/1; 1545/7; 1545/6; 1545/5; 1543/7; 1543/8; 1543/6; 1543/5; 1543/4; 1546/2; 1546/4; 1546/5; 1546/3; 1546/1; 1547/3; 1547/2; 1547/4; 1547/1; 1543/1; 1542/2; 1542/1; 1543/3; 1548/3; 1548/5; 1548/4; 1548/1; 1548/2; 1549/2; 1549/1; 1549/3; 1534/1; 1550; 1551/2; 1551/1; 1530/1; 1529/1; 1528/1; 1527/1; 1525; 1526; 1534/11; 1534/10; 1534/9; 1534/8; 1534/6; 1534/7; 1534/5; 1534/4; 1534/3; 1544/1; 1544/2; 1844; 1539/1; 1538/1; 1537/1; 1535/2; 1535/1; 1540; 1543/2; 1536/1; 365/9.

Део к.п.: 367/4; 1552/1; 1555/2; 1853/1; 1531; 1532; 1533/2; 1533/1, 1854/2, 1854/1, 1855, 1856, 1857.

У случају неслагања пописа катастарских парцела и графичких прилога, меродаван је графички прилог бр. 2д – „Катастарско-топографски план са радног оригинала са границом плана” у Р 1:1.000 и бр. 4а, 4б и 4в: „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р 1: 1.000.

A.3. Постојећа намена површина

У оквиру границе плана у постојећем стању налазе се: површине јавне намене 25,96 ha;

– комуналне делатности и инфраструктурне површине (ЕПС, водовод, нерегулисано корито Каљавог потока) 7,23 ha;

– јавне службе, јавни објекти и комплекси (Институт за молекуларну генетику, Институт „Торлак”, Фармацеутски факултет) 12,61 ha;

– саобраћај и саобраћајне површине 4,08 ha;

– зелене површине 2,04 ha;

као и

површине остале намене 51,24 ha;

– становање и стамбено ткиво 29,25 ha;

– комерцијалне зоне и градски центри 5,52 ha;

- привредне делатности и привредне зоне 4,79 ha;
- неизграђено земљиште 11,88 ha.

Саобраћај и саобраћајне површине

Улична мрежа

Уличну мрежу предметног простора према функционално рангираној уличној мрежи града, карактеришу:

– Улица војводе Степе која тангира простор са североисточне стране, са једном траком по смеру, у рангу улице првог реда;

– Булевар ослобођења (Стари авалски пут) који тангира простор са западне стране, са једном траком по смеру, у рангу магистрале и део је државног пута II реда број 141 (стара ознака: државни пут II реда – регионални пут Р-200).

Остале улице унутар предметног подручја припадају секундарној уличној мрежи и служе за приступ конкретним садржајима.

Јавни градски превоз

Предметни простор је директно опслужен линијама аутобуског подсистема ЈПП-а које саобраћају Булеваром ослобођења и Улицом војводе Степе.

Непосредно уз границу Плана налази се терминус „Вождовац”, а унутар зоне петоминутне пешачке доступности се налазе и терминуси: „Бањица”, „Бањица 2” и „Кумодраж 2”.

Паркирање

У постојећем стању, паркирање се обавља у оквиру регулације саобраћајница и унутар парцела.

Зелене површине

У оквиру границе плана зелене површине су најприсутније у зони индивидуалног становања, а евидентирани су у већој или мањој мери и остали типови зелених површина према наменама и то за комуналне делатности, јавне службе, привредне делатности, комерцијалне делатности, јавне зелене површине, пољопривредне површине, зеленило дуж водотока „Каљави поток”, као остаци приградских шума у форми шумарака и линијско зеленило дуж саобраћајница.

Површине различитих намена које садрже зеленило, у неким случајевима се појављују као компактне целине, а у другим као мање површине које су спорадично и фрагментарно распоређене, понегде уз присуство линијског зеленила, живица, међа, старих воћњака, ређе дрвореда. Зеленило је у ширем обухвату претежно неуређено, негде у извесној мери девастирано и са недовољно израженим карактеристикама за типолошко издвајање.

Највише је заступљено индивидуално становање са припадајућим зеленилом, посебно унутар просторне целине, али и дуж Војводе Степе где је постоји квалитетно зеленило, посебно у предњем делу парцела према улици.

За парцеле привредних делатности се може закључити да у већој мери задовољавају процентуално учешће вегетације у оквиру постојећих комплекса. Одржавани су и у добром естетском и здравственом стању.

Каљави поток који је запуштен и нерегулисан, са обе стране је овичен квалитетном високом вегетацијом до границе суседних парцела.

Зеленило јавних служби и јавних објеката сведено је у оквиру општег просека, у довољној мери је заступљено, просечног кондиционог стања и нивоа одржавања.

Зеленило на простору комуналних делатности присутно је у форми високог дрвећа у групама, у предњем плану пре-

ма Улици војводе Степе и делом према ободним странама парцеле. Парцела је затрављена у врло високом проценту.

Вредну локацију представља и шумарак који је једини фиксни озелењени просторни елемент у оквиру границе плана. Ради се о потенцијално вредној површини коју је неопходно сачувати.

У оквиру неизграђеног подручја могу се уочити различите површине које су махом девастиране, а неке претворене у леје, повртњаке и парцеле омеђене живицама.

Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

Постојећа водоводна мрежа

По свом висинском положају територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци – Целина А2, општина Вождовац, припада трећој и четвртој висинској зони водоснабдевања града Београда.

Трећа висинска зона водоснабдевања снабдева се водом преко цевовода Ø350 mm – Ø300 mm (пролази улицама Црнотравском, Пауновом, Баштованском и Булеваром ослобођења до резервоара „Торлак”), као и преко цевовода Ø600 mm од ЦС „Дедиње” до резервоара „Торлак” (пролази улицама Булевар ЈА, Беранском и Војводе Степе).

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа треће висинске зоне димензија Ø150 mm, Ø100 mm и мањих пречника.

Четврта висинска зона водоснабдевања снабдева се водом преко везе са потисним цевоводом IV зоне Ø250 mm који иде од црпне станице „Торлак” до резервоара „Кумодраж”.

У оквиру постојећег насеља, односно дуж постојећих улица, делимично је изграђена секундарна водоводна мрежа четврте висинске зоне димензија Ø150 mm, Ø100 mm и мањих пречника.

Постојећа канализациона мрежа

Територија обухваћена Планом детаљне регулације подручја Јајинци – Целина А2, општина Вождовац, припада територији Централног градског канализационог система и налази се на подручју Топчидерског канализационог слива, где је заступљен сепарациони систем канализације.

Реципијент за употребљене воде је Топчидерски фекални колектор 60/110 mс, а за кишне воде Топчидерска река.

Непосредни реципијент употребљених вода предметне територије је Бањички колектор димензија 70/125 mс. Предметни колектор је реципијент свих употребљених вода из насеља Јајинци и Железовац.

Реципијенти кишних вода су Бањички поток, поток Липице и Каљави поток. Бањички поток је захваћен у колектор 160/180 mс, од пропуста од ул. Булевар ослобођења до на око 100 m узводно од ушћа у Каљави поток. Каљави поток је на потезу од ул. Булевара ослобођења низводно зацељен у кишни колектор димензија 285/260 mс до 165/180 mс.

Поток Липице и Каљави поток, на деоници узводно од Булевара ослобођења, су нерегулисани.

На простору насеља Јајинци – Целина А2 не постоји изграђена кишна и фекална канализација.

Водопривреда

Предметно подручје припада сливу Каљавог потока у који се уливају две притоке: узводна – Бањички поток и низводна – поток Железовац са притоком потоком Липице.

Бањички поток је захваћен у колектор 160/180 mс, од пропуста на Булевара ослобођења до на око 100 m узводно од ушћа у Каљави поток.

Каљави поток је на потезу од ул. Булевар ослобођења низводно зацефљен у кишни колектор димензија 285/260 тс до 165/180 тс. Деоница Каљавог потока између ушћа Јелезовачког и Бањичког потока није регулисана.

Потоци Јелезовац и Липице су нерегулисани.

Постојећа електроенергетска мрежа и објекти

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

У граници Плана, уз Улицу војводе Степе, изграђена је трансформаторска станица (ТС) 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац” садашње инсталисане снаге трансформатора 2x40 MVA.

Преко предметног подручја изграђени су двосистемски електроенергетски (ее) далеководи (ДВ) 110 kV (надземни водови на заједничким стубовима):

– веза ТС 220/110 kV „Београд 3” и ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”, број 136Б/1;

– веза ТС 220/110 „Београд 17” и ТС 110/35 kV „Београд 11”, број 136А/2 и

– веза ТС 220/110 kV „Београд 17” и ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”, број 136Б/2.

Постојећи ДВ прелазе преко постојећих стамбених и других објеката као и преко постојећих саобраћајних површина.

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

У граници плана, уз Улицу војводе Степе, изграђена је ТС 35/10 kV „Кумодрашки пут”.

На подручју које се обрађује овим планским документом, изграђен је двосистемски надземно-кабловски вод 35 kV веза постојећих ТС 110/35 kV „Београд 11” и ТС 110/35 kV „Београд 4”, број 307АБ.

Надземна деоница наведеног вода прелази преко постојећих стамбених објеката као и преко постојећих саобраћајних површина.

За потребе напајања постојећих потрошача и објеката електричном енергијом, на предметном подручју у оквиру границе плана, изграђен је већи број ТС 10/0,4 kV са одговарајућом мрежом водова 10 kV и 1 kV, као и инсталацијама јавног осветљења (ЈО). Постојеће ТС 10/0,4 kV изведене су већином у оквиру објекта, као слободностојеће и поједине као стубне ТС.

Мрежа поменутих еее водова 10 kV изграђена је већим делом подземно, а мањим делом надземно пратећи коридор постојећих саобраћајних површина, док је мрежа водова 1 kV изграђена већим делом надземно и једним мањим делом подземно.

Напајање предметног подручја, односно ТС 10/0,4 kV, електричном енергијом оријентисано је на ТС 110/10 kV „Београд 13 – Вождовац”.

Постојеће саобраћајне и слободне површине делимично су опремљене инсталацијама ЈО. Постојећа мрежа ЈО изведена је на стубовима нисконапонске мреже.

Постојећа телекомуникациона мрежа и објекти

Предметно подручје, које се обрађује овим планским документом, припада кабловском подручју Н°30 аутоматске телефонске централе (АТЦ) „Вождовац” и кабловском подручју Н°4 издвојеног степена (ИС) „Кумодраж”. У оквиру границе предметног Плана изграђена је одговарајућа телекомуникациона (тк) мрежа капацитета довољног за потребе садашњих корисника. Постојећа тк мрежа изведена је испод постојећих саобраћајних површина, подземно, у рову потребних димензија и једним делом у тк канализацији (дуж Улице војводе Степе).

Приступна тк мрежа изведена је кабловима положеним делимично у тк канализацију, а већим делом слободно у земљу, претлатници су преко спољашњих односно унутрашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом.

Разводна мрежа је комбинована, делимично надземна и већим делом подземна. Надземна тк мрежа положена је по тк и еее стубовима.

У граници плана, из правца Улице војводе Степе, изграђени су приводни оптички тк каблови за „Фармацеутски факултет” и „Велефарм”. Поменути тк каблови положени су у тк канализацији.

На предметном подручју активна је једна базна станица „Телекома Србије” а.д. и то у блоку А2-23 (зона В).

Постојећа топловодна мрежа и постројења

Предметно подручје припада топлификационом систему топлане „Вождовац”.

Топловодна мрежа на грејном подручју ТО „Вождовац” ради у температурном режиму 150/75 °С.

Од Топлане „Вождовац”, а кроз подручје предметног плана, изграђена су три магистрална топловодна правца:

– Магистрала Војводе Степе Ø609,6 mm, у коридору Беранске;

– Магистрала Ø610.0/7.1/780 mm према комплексу касарне „4. јули” (стамбено насеље „Степа Степановић”), кроз комплекс ЕПС-а.

– Магистрала Кумодраж Ø457,2 mm, у коридору улица Беранске и Војводе Степе према Кумодражу.

Поједини постојећи објекти, који се налазе у оквиру предметног плана, су топлификовани путем постојећих топловодних прикључака, док остали потрошачи своје потребе за грејањем задовољавају користећи индивидуалне изворе енергије (електричну енергију или пећи са различитим основним енергентима).

Постојећа гасоводна мрежа и постројења

Кроз подручје предметног плана, већином у коридору Улице војводе Степе, изграђен је градски гасовод, пречника Ø457.2 mm и притиска $p=6\pm 12$ бара. Са овог гасовода се природним гасом снабдева топлана „Вождовац”.

Спонтано настали блокови стамбене изградње

Подручје Јајинаца формирало се у процесу спонтаног насељавања предметне територије, интензивним претварањем неизграђеног земљишта у грађевинско земљиште, без одговарајућег:

- правног основа;
- планског усмерења;
- инфраструктурне опремљености.

Стихијски су формиране кривудаве улице, неуједначених профила и без тротоара. Велики је број „слепих” улица, без јединствене грађевинске линије.

На земљишту са спонтаном индивидуалном изградњом налази се око 517 породичних кућа, укупне БРГП око 142.812,09 m²:

- на парцелама просечне површине 5–6 ара;
 - спратности од П+1 до П+2+Пк;
 - са индексом изграђености парцеле око 0,46.
- Број становника износи око 1.499.

А.4. Правни и плански основ

Правни основ за израду и доношење плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14);

– Одлуци о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09);

као и:

– Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11 и 14/16);

– Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10);

– Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 31/10, 69/10 и 16/11);

– Закона о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15);

– Закон о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94);

– Закон о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 91/10);

– Закон о јавним путевима („Службени гласник РС”, број 101/05);

– У складу са поглављем 6. „Прелазне и завршне одредбе” Плана генералне регулације грађевинског подручја седишта јединице локалне самоуправе – Град Београд (целине I–XIX) („Службени лист Града Београда”, број 20/16), овај план је завршен на основу одредби Генералног плана Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14).

Плански основ за израду и доношење плана представља Генерални план Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07, 63/09 и 70/14), према коме се предметна локација налази у површинама за:

површине јавних намена:

– саобраћај и саобраћајне површине

– зелене површине

– комуналне делатности и инфраструктурне површине

– јавне службе, јавни објекти и комплекси

површине осталих намена:

– становање и стамбено ткиво

– комерцијалне зоне и градски центри

– привредне делатности и привредне зоне

– пословно-трговачке улице – блокови уз Улицу војводе

Степе.

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Б.1. Појмовник

1) унапређење енергетске ефикасности – смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

2) енергетска својства објеката – стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандаризованим коришћењем објекта (што укључује грејање, припрему топле воде, хлашење, вентилацију и осветљење).

3) намена земљишта – начин коришћења земљишта одређен планским документом.

4) површина јавне намене – простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

5) обухват плана – просторно или административно одређена целина за коју је предвиђена израда неког просторног или урбанистичког плана у складу са законом.

6) грађевинска парцела (ГП) – део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

7) регулациона линија (РЛ) – линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

8) грађевинска линија (ГЛ) – линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

9) бруто развијена грађевинска површина (БРГП) парцеле (блока) – је збир површина и редукованих површина свих корисних етажа на парцели. У прорачуну поткровље се рачуна као 60% површине, а повучен спрат се рачуна са 100% површине, док се остале надземне етаже не редукују. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље. Подземне гараже и подземне подстанице грејања, котларнице, трафостанице итд., не рачунају се у површине корисних етажа. Бруто развијена површина етаже је површина унутар спољне контуре зидова, односно збир површина свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде (зидови, стубови, степеништа и сл.).

10) индекс заузетости парцеле (Из) јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

11) индекс изграђености парцеле (Ии) јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

12) инвеститор јесте лице за чије потребе се гради објекат и на чије име гласи грађевинска дозвола.

13) објекат јесте грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционалну, техничко-технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, гробља, склоништа и сл.).

14) комунална инфраструктура јесу сви објекти инфраструктуре за које решење за извођење радова, односно грађевинску дозволу издаје јединица локалне самоуправе.

15) изградња објекта јесте скуп радњи који обухвата: претходне радове, израду и контролу техничке документације, припремне радове за грађење, грађење објекта и стручни надзор у току грађења објекта;

16) грађење јесте извођење грађевинских и грађевинско-занатских радова, уградња инсталација, постројења и опреме.

17) спратност – висина објекта изражена описом и бројем надземних етажа, при чему се подрум означава као По, сутерен као Су, приземље као П, надземне етаже бројем етажа, поткровље као Пк и/или максималном висином коте венца израженом у метрима.

18) постојећи објекат – објекат који је евидентиран на ажурној геодетској подлози.

19) објекат – грађевина спојена са тлом, која представља физичку, функционално, техничко – технолошку или биотехничку целину (зграде свих врста, саобраћајни, водопривредни и енергетски објекти, објекти инфраструктуре електронских комуникација – кабловска канализација, објекти комуналне инфраструктуре, индустријски, пољопривредни и други привредни објекти, објекти спорта и рекреације, склоништа и сл.).

20) реконструкција – извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се: утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају кон-

структивни елементи или технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционисајућих јединица.

21) доградња – извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину.

22) нулта (апсолутна) кота – је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта у равни фасадног платна према приступној саобраћајници.

23) висина објекта – растојање од нулте коте објекта до коте венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна.

Код грађевинских парцела са нагибом (са једним објектом на грађевинској парцели), које излазе на две саобраћајнице: горњу и доњу, висина објекта се рачуна у односу на доњу приступну саобраћајницу.

Код грађевинских парцела са нагибом (са више објеката на јединственој грађевинској парцели), које излазе на две саобраћајнице: горњу и доњу, одређују се и две нулте коте од којих се утврђује дозвољена висина објеката посебно за објекте оријентисане на горњу и доњу прилазну зону.

24) нулта кота – тачка пресека линије терена и вертикалне линије предње фасаде на месту улаза у објекат.

25) висина објекта на равном терену – растојање од нулте коте до коте венца. Висина објекта на терену у паду – дефинише се удаљењем од коте средње линије фронта грађевинске парцеле.

26) кота улаза за нестамбену намену објеката – може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

27) кота улаза за стамбену намену објеката – може бити максимално 1,2 m виша од нулте коте.

28) наспрамни објекат – зграда у истом блоку, иза задње границе парцеле и постојећи, засебан дворишни објекат на истој парцели.

Б.2. Планирана намена површина у оквиру границе плана

Земљиште у оквиру границе плана подељено је на:

- Земљиште за површине јавне намене:
- комуналне делатности и објекте (Електропривреда Србије – ЕПС, Водовод – В, мерно-регулациона станица – МРС, коридор потока са припадајућим комуналним стазама -П, трафо станица – ТС);
- специјализовани јавни објекти и комплекси (Институт за молекуларну генетику – ИМГ, Институт „Торлак” – ИТ, Фармацеутски факултет – ФФ);
- саобраћај и саобраћајне површине; и
- зелене површине – З.
- Земљиште за површине остале намене:
- становање и стамбено ткиво: блокови индивидуалне стамбене изградње – А и А1 и нове комплекси организоване стамбене изградње – НК;

– пословно-трговачке улице – Т (блокови уз ул. Војводе Степе);

– комерцијалне зоне и градски центри – Б, Б1 и Б2 ;

– привредне делатности и привредне зоне – ПВ.

Површине за јавне намене аналитички су дефинисане и за њих су дати посебни услови за уређење и изградњу на парцели у поглављу Б.6.4. Објекти јавне намене.

Површине за остале намене приказане су на графичком прилогу „Планирана намена површина” у Р 1:1.000– лист бр. 2.

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

– комуналне делатности и инфраструктурне површине:	
– Електропривреда Србије – ЕПС	3,23 ha
– Водовод – В	1,84 ha
– коридор потока са припадајућим комуналним стазама – П	1,36 ha
– мерно-регулациона станица – МРС	0,14 ha
– трафо станица – ТС 0.00 ha*(36 m ²)	
– јавне службе, јавни објекти и комплекси:	
– Институт за молекуларну генетику – ИМГ	1,20 ha
– Институт „Торлак” – ИТ	4,75 ha
– Фармацеутски факултет – ФФ	6,55 ha
– саобраћај и саобраћајне површине	5,39 ha
– зелене површине – З	2,10 ha

ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

– становање – блокови индивидуалне стамбене изградње – А и А1 имају површину 33,37 ha, од тога је у заштитној зони далековода 2,92 ha (површине индивидуалног становања – 30,45 ha са БРГП=229.320,00 m²);

– становање – блокови нових комплекса организоване стамбене изградње – НК имају површину 4,59 ha са БРГП=86.395,00 m²;

– комерцијалне зоне и градски центри – Б, Б1 и Б2 површине 7,00 ha и БРГП=218.575,00 m²;

– пословно-трговачка – Т улица на потезу од раскрснице улица: Саве Машковића и Војводе Степе до Института за молекуларну генетику (део Улице војводе Степе) у ширини појаса 40 m од регулације Улице војводе Степе, површине 2,52 ha (однос становања и делатности планира се у односу 80–0% : 20-100%) укупне БРГП = 63.033,00 m²;

– привредне делатности и привредне зоне – ПВ површине 3,16 ha и БРГП=21.500,00 m²

Укупна планирана површина за јавне намене целине А2 износи 26,56 ha

Укупна планирана површина за остале намене целине А2 износи 50,64 ha

Укупна планирана површина за целину А2 износи 77,20 ha

Укупна планирана БРГП за јавне намене целине А2 износи 121.762,00 m²

Укупна планирана БРГП за остале намене целине А2 износи 313.853,00 m²

Укупна планирана БРГП за целину А2 износи 435.615,00 m²

Приказ планираних површина целине А2:

НАМЕНА ПОВРШИНА (ha)		ЦЕЛИНА А2		
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (ha)		ПОСТОЈЕЋА	ПЛАНИРАНА	ЗБИР
комуналне делатности и инфраструктурне површине	ЕПС	3.39	-0.16	3.23
	коридор Каљавог потока* са припадајућим комуналним стазама	2.00	-0.16	1.84.
	Водовод	1.84	0.00	1.84
	МРС	0.00	0.14	0.14
	ТС	0.00	0.00**	0.00**
јавне службе, јавни објекти и комплекси	Институт за молекуларну генетику	1.20	0.00	1.20
	Институт Торлак	4.75	-0.00	4.75
	Фармацеутски факултет	6.66	-0.11	6.55
саобраћај и саобраћајне површине		4.08	1.31	5.39
зеленило		2.04	0.06	2.10
1. укупна површина јавне намене (ha)		25.96	0.60	26.56
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (ha)		ПОСТ.	ПЛАН.	ЗБИР
неизграђено земљиште		11.68	-11.68	0.00
становање – блокови индивидуалне стамбене изградње А и А1		29.25	4.12	33.37
становање – блокови нових комплекса организоване стамбене изградње – НК		0.00	4.59	4.59
комерцијалне зоне и градски центри		5.52	1.48	7.00
пословно – трговачка улица		0.00	2.52	2.52
привредне делатности и привредне зоне		4.79	-1.63	3.16
2. укупна површина остале намене (ha)		51.24	-0.60	50.64
УКУПНА ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА 1.+2. (ha)		77.20	0.00	77.20

* У оквиру парцеле за коридор потока налази се припадајућа комунална стаза као и парцела за инфраструктуру (атмосферска канализација).

** Површина парцеле износи око 36 m².

Приказ БРГП целине А2:

БРГП (m ²)		ЦЕЛИНА А2		
		ПОСТОЈЕЋА	ПЛАН.	ЗБИР
1.БРГП (m ²) ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
јавне службе, јавни објекти и комплекси (ЕПС, Институт, Фармацеутски факултет)		77.830,00	43.932,00	121.762,00
1. укупна БРГП за јавне намене		77.830,00	43.932,00	121.762,00
БРГП (m ²) ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		ПОСТОЈЕЋА	ПЛАН.	ЗБИР
становање – блокови индивидуалне стамбене изградње и блокови нових комплекса организоване стамбене изградње		155.100	160.615,00	315.715,00
комерцијалне зоне и градски центри		21.410,00	197.165,00	218.575,00
привредне делатности и привредне зоне		22.793,00	-1.293,00	21.500,00
пословно – трговачка улица	делатности минимум m	0.00	12.607,00	12.607,00
	становање максимум m	0.00	50.426,00	50.426,00
2. укупна БРГП остале намене		199.303,00	114.550,00	313.853,00
УКУПНА БРГП (m ²) 1.+ 2.		277.133,00	158.482,00	435.615,00

Приказ осталих нумеричких података за целину А2:

ЦЕЛИНА А2			
остали нумерички подаци	ПОСТОЈЕЋИ	ПЛАН.	ЗБИР
број стамбених јединица (индивидуално ст. и нови комплекси)	517	269	986
број стамбених јединица (макс.стан.у пословно – трговачкој улици – 80 %)	0.00	439	439
Број локала	12	750	762
број становника	1070	2503	3573
број запослених	13	1267	1280
број становника+запослени	1083	3770	4853

Б.3. Биланси урбанистичких показатеља

БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	ПОВРШИНА (%)
површине јавне намене		
саобраћај и саобраћајне површине	5.39	6.98
комуналне делатности и инфраструктурне површине (ЕПС, Водовод, комуналне стазе, коридор потока, МРС, ТС)	6.57	8.50
јавне службе, јавни објекти и комплекси (Институт, Факултет)	12.50	16.20
зеленило	2.10	2.70
укупно 1	25.96	34.40
површине остале намене		
становање – блокови индивидуалне стамбене изградње и нови комплекси организоване стамбене изградње	37.96	49.18
комерцијалне зоне и градски центри	7.00	9.06
пословно – трговачка улица	2.52	3.26
привредне делатности и привредне зоне	3.16	4.10
укупно 2	51.24	65.60
укупно 1+2	77.20	100

ТАБЕЛА УПОРЕДНИХ ПАРАМЕТАРА

блок / намена, зона или парцела јавне намене	НАМЕНА	„Из” индекс заузетости парцеле према ПДР %	„Из” индекс заузетости парцеле према ГП-у Београда 2021.	„Ии” индекс изграђености парцеле према ПДР	„Ии” индекс изграђености парцеле према ГП-у Београда 2021.	% зеленила према ПДР-у	% зеленила према ГП-у Београда 2021.	однос становања и делатности према ПДР-у	однос становања и делатности према ГП-у Београда 2021.	макс. спратност и висина објекта према ПДР	макс. спратност и висина објекта према ГП-у Београда 2021.
A2-1, A2-2, A2-3 A2-4, A2-6, A2-7, A2-8, A2-10, A2-11, A2-13, A2-14, A2-15, A2-16, A2-17, A2-18, A2-19, A2-20, A2-21, A2-22, A2-23, A2-24, A2-25, A2-26, A2-28, A2-29 / A, A1	становање – блокови индивидуалне стамбене изградње	-парцеле до 600 m ² : 50% -парцеле преко 600 m ² : 40% – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 50%	– парцеле до 600 m ² : 50% – парцеле преко 600 m ² : 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог ред: 50%а	-парцеле до 600 m ² до 1,2 -парцеле преко 600 m ² до 0.9 – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 1,6	-парцеле до 600 m ² 50% -парцеле преко 600 m ² 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: 1,6	-парцеле до 600 m ² 30% -парцеле преко 600 m ² 40% – први ред парцела уз Булевар ослобођења: 30%	-парцеле до 600 m ² 30% -парцеле преко 600 m ² 40% – у централној зони, на магистралним саобраћајницама и улицама првог реда: 30%	≤ 80 : ≥ 20	≥ 51 : ≤ 49	П+1+Пк	П+1+Пк
A2-27, A2-29 / НК	становање – блокови нове организоване стамбене изградње	30	35	2,0	макс. 2,0 (ван централне зоне)	мин. 30% на парцели	мин. 30% на парцели	≥ 51 : ≤ 49	≥ 51 : ≤ 49	П+4+Пк (Пс)	П+6+Пк
A2-1, A2-2, A2-6, A2-7 / Т	пословно– трговачка улица	60	60	2,5	2,5	мин. 1 дрворед по профилу	мин. 1 дрворед по профилу	до 80% : преко 20%	до 49% : преко 51%	П+3+Пк(Пс)	П+3+Пк(Пс)
A2-11, A2-12 / Б	комерцијалне зоне и градски центри	50	50	/	1,0 (изузетно 1,5)	20 и озелењен паркинг	20 и озелењен паркинг	-	-	максимална висина венца 16 m	максимална висина венца 16 m
A2-4 / Б1	комерцијалне зоне и градски центри	50	50	/	1,0 (изузетно 1,5)	20 и озелењен паркинг	20 и озелењен паркинг	-	-	максимална висина венца 8 m	максимална висина венца 16 m
A2-1 / Б2	комерцијалне зоне и градски центри	60	50	/	2,0 (изузетно 3,0)	15 и озелењен паркинг	15 и озелењен паркинг	≥ 51 : ≤ 49	-	максимална висина венца 18 m, за део под објектом заузета макс. 20% максимална висина венца 25 m	максимална висина венца 18 m (П+4+Пк)
A2-5 / ЕПС	комуналне делат. и инфраструктурне површине (ЕПС)	макс. 60	40 – 60	-	-	мин. 10	мин. 10	-	-	Су+П+2+Пк и постојећи објекат П+4+Пк	-
A2-25 / В	комуналне делат. и инфраструктурне површине (водовод)	макс.60	30-60	-	-	мин.20	мин.20	-	-	-	-
A2-8 /ИМГ	јавне службе, јавни објекти и комплекси (Институт за молекуларну генетику)	20	-	0,3	-	40	-	-	-	П+2+Пк	-
A2-25 /ИТ	јавне службе, јавни објекти и комплекси (Институт Торлак)	17	-	0,4	-	65	-	-	-	П-П+3+Пк	-
A2-25 /ФФ	јавне службе, јавни објекти и комплекси (Фармацеутски факултет)	15	-	0,5	-	40	-	-	-	П-П+3	П-П+3
A2-5, A2-6 /ПВ	привредне делатности и привредне зоне	50	50	1,0	0,35 – 1,0	40	30-50	-	-	Су+П+1+Пк	16m
A2-8 /МРС	комуналне делат. и инфраструктурне површине (мерно-рег. станица)	-	-	-	-	-	-	-	-	П	-
A2-1/ТС	трафо станица	-	-	-	-	-	-	-	П	П	-

Б.4. Карактеристичне зоне

На предметном подручју поред постојећих површина за јавне намене (ЕПС, Водовод, Зеленило, Институт за молекуларну генетику, Институт Торлак и Фармацеутски факултет), планиране су и површине намењене за КДУ, коридор потока са припадајућом комуналном стазом.

Површине осталих намена у оквиру свих блокова подељено је на карактеристичне зоне. Зоне су утврђене на основу намене, одређених карактеристика изграђеног или неизграђеног ткива, односно морфологије, волумена и спратности.

Зона А. и А1. Зона блокова индивидуалне изградње обухвата највећи део предметног простора и представља хетерогену структуру индивидуалног становања, са различитом величином парцеле до 600 m² и преко 600 m², са спратношћу од П+1+Пк са веома различитом бруто изграђеном површином. За први ред грађевинских парцела које имају директан приступ на саобраћајницу Булевар ослобођења – стари Авалски пут, планира се максимална спратност објекта П+2+Пк.

Зона НК. Зона нових комплекса организујемо стамбене изградње обухвата део предметног простора са планираном спратношћу П+4+Пк(Пс) на потезу иза Института „Торлак” и Улице војводе Степе.

У зони НК планира се израда пројекта парцелације/препарцелације, ради формирања појединачних грађевинских парцела типа отвореног градског блока, за које је обавезна и израда урбанистичког пројекта.

Отворени блокови се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су повучени у односу на регулациону линију блока.

Слободни простори планирају се као блоковске комуникационе и зелене површине са просторима за дечију игру, спорт и рекреацију.

Зона Б. Зона комерцијалних зона и градских центара планира се за изградњу објеката комерцијално-услужних садржаја чије је основно ограничење не угрожавање животне средине и компатибилност са суседним наменама (становање). Висина објекта до коте венца је макс. 8,0 m.

Зона Б1. Зона комерцијалних делатности планира се за изградњу објеката комерцијално-услужних садржаја чије је основно ограничење не угрожавање животне средине и компатибилност са суседним наменама (становање и др.). Висина објекта до коте венца је макс. 16,0 m.

Зона Б2. Зона комерцијалних делатности планира се за изградњу објеката комерцијално-услужних садржаја чије је основно ограничење не угрожавање животне средине и компатибилност са суседним наменама (становање и др.). Максимална спратност – максимална висина коте венца је 18 m, степен заузетости 60%, с тим да се дозвољава да део објекта заузећа до 20% под објектом (од планираних 60%) буде максималне спратности – максималне висине коте венца 25 m. Као компатибилна намена може бити становање у односу делатност : становање $\geq 51\%$: $\leq 49\%$ када се примењују параметри зоне Б2 и тада је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Зона Т. Зона пословно-трговачке улице простире се дуж Улице војводе Степе, на потезу од раскрснице улица: Саве Машковића и Војводе Степе до Института за молекуларну генетику.

У постојећим објектима планира се трансформација приземља, сутерена и прве етажне у пословне и јавне садржаје. Нова изградња на појединачним парцелама омогућава изградњу стамбено-пословних објеката са односом становања и делатности до 80% :

Преко 20%, који треба да буду грађени као архитектонско-урбанистичке целине. Дозвољена је доградња солидних постојећих зграда до висине суседа, довршавање, уређење и промена неогдговарајуће структуре трговачких улица, кроз целовите реконструкције.

Утицај пословно-трговачке улице и припадајући параметри користе се за израчунавање капацитета и примењују се само на први ред парцела уз улицу. У случајевима када је парцела дубља од 40 m параметри за пословно-трговачку улицу примењују се за подручје дубине до 40 m од регулације саобраћајнице, а за преостали део парцеле примењују се параметри за намене приказане у графичком прилогу број 2: „Планирана намена земљишта” у Р 1:1.000.

У планираним зонама и блоковима индивидуалног становања непосредно уз пословно трговачке улице максимална спратност је П+3+Пк(Пс), индекс заузетости је 60% и индекс изграђености је 2,5 (Улица војводе Степе после „Трошарине”).

У зони Т обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Зона ПВ. Зону привредних делатности и привредних зона чини постојећи комплекс „Велефарм” а.д. Холдинг компанија за производњу и промет лекова и друге медицинске робе.

Зона привредне делатности и привредне зоне планира се за изградњу објеката привредне делатности, односно за изградњу малих и средњих фирми које могу бити лоциране унутар стамбеног ткива као и на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихова функција не изазива непријатност суседству, односно не угрожава животну средину и компатибилност са суседним наменама (становање) и дозвољене су делатности класе А, Б и В.

Б.5. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Простор предметног подручја целине „А2” – ПДР подручја Јајинци, није утврђен за просторно културно историјску целину, не ужива статус целине под претходном заштитом и у оквиру истог се не налазе проглашена културна добра и добра која уживају претходну заштиту. Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошке остатке инвеститор и извођач су дужни да све радове обуставе и о томе обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Београда, како би се предузеле све неопходне мере за њихову заштиту. План и програм евентуалних ископавања треба да буде урађен у Заводу за заштиту споменика културе Града Београда у сарадњи са инвеститором градње објекта, који је по члану 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94), дужан да обезбеди финансијска средства за археолошка истраживања.

Дописом бр. П 3677/10 од 18. октобра 2010, Завод за заштиту споменика културе Града Београда, доставио је услове и мере заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту у складу са одредбама Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, број 71/94) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14)). Обзиром на то да су током сарадње на предметном Плану детаљне регулације достављени Услови и мере заштите културних добара и добара која уживају претходну заштиту под бројем П 581/08 од 18. априла 2008., Завод за заштиту споменика културе Града Београда мишљења је да их у потпуности треба поштоваги имајући у виду да променом границе планског подручја није дошло до промене статуса културних добара и добара под претходном заштитом.

Б.6. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Б.6.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру подручја предметног плана аналитички су дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине (ознаке ЈС1, ЈС2, ЈС3,...) приказане на графичком прилогу број 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000, и њихова деоба није дозвољена.

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
ул. Бебелова (део)	КО Вождовац Делови к.п.: 7744/25; 7744/4; 7744/1; 8030/3	ЈС1
Нова 1	КО Вождовац Делови к.п.: 7984/1; 7983; 7981; 7980; 7979/1	ЈС2
Нова 2	КО Вождовац Делови к.п.: 7985/1; 7986/2; 7984/1; 7983; 7982; 7981; 7979/1	ЈС3
Нова 3	КО Вождовац Делови к.п.: 7983; 7984/1	ЈС4
Нова 4	КО Вождовац Делови к.п.: 7984/1; 7984/2	ЈС5
Нова 5	КО Вождовац Делови к.п.: 7985/1; 7986/2; 7986/1; 7987/2; 7987/1; 7988/1; 7980; 7985/4	ЈС6
Нова 6	КО Вождовац Целе к.п.: 7997/4 Делови к.п.: 7996/2; 7997/3; 7996/1; 7998/3; 7998/4; 7998/1	ЈС7
Ул. Беранска 1	КО Вождовац Целе к.п.: 7999/2; 7749/11; 7770/6; 7749/12 Делови к.п.: 7967; 7968; 7969; 7970/4; 7970/2; 7970/5; 7970/1; 7749/7; 7997/1; 7999/1; 8000/1; 8000/4; 8001; 8004; 8005; 8006	ЈС8
Ул. Беранска 2	КО Вождовац Делови к.п.: 8001; 8002; 8003; 8004	ЈС9
Ул. Павла Лабата 1	КО Јајинци Целе к.п.: 260/3; 210/2; 259/3 Делови к.п.: 211/1; 211/2; 210/1; 259/1; 258/1; 257/1; 257/3; 256/2; 215/19; 237/1; 237/2; 252/2; 238/4; 238/5; 238/7; 238/9; 239/1; 251; 252/1; 215/1; 278; 250; 1088; 279; 1090/9; 293/1; 215/20; 280/1; 281/1	ЈС10
Ул. Калемарска 1 (део)	КО Јајинци Делови к.п.: 260/1; 256/1; 268/1; 267/1; 266/1	ЈС11
Ул. Павла Лабата 2	КО Јајинци Делови к.п.: 252/1; 256/1	ЈС12
Ул. Крушарска 1	КО Јајинци Делови к.п.: 252/1; 256/1; 256/2	ЈС13
Ул. Крушарска 2	КО Јајинци Делови к.п.: 252/1	ЈС14
Ул. Павла Лабата 3	КО Јајинци Делови к.п.: 252/1; 277/1; 278	ЈС15
Ораховачка 1	КО Јајинци Делови к.п.: 285; 282/2; 282/1; 281/3; 280/1; 279; 1088; 278; 277/3; 277/5; 277/6; 277/4; 276	ЈС16
Ораховачка 2	КО Јајинци Делови к.п.: 275/2; 277/4; 277/6; 277/5; 277/3; 277/2; 277/1; 270/1; 269/1; 268/1; 267/1	ЈС17
Нова 7 (део)	КО Кумодраж Делови к.п.: 1525	ЈС18
Нова 8	КО Кумодраж Делови к.п.: 1526	ЈС19
Ул. Калемарска 1 (део) и Ул. Ораховачка (део)	КО ВКумодраж Делови к.п.: 1525; 1526; 1527/1; 1528/1; 1529/1; 1530/1; 1550; 1534/2; 1531; 1532; 1533/1; 1533/2; 1534/1/1; 1534/9; 1534/8; 1534/7; 1534/4; 1534/3; 1534/12; 1844; 1534/1	ЈС20

Јавне саобраћајне површине	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
Ул. Калемарска 2	КО Кумодраж Делови к.п.: 1844; 1534/11; 1534/10; 1534/6; 1535/1; 1535/2; 1536/1; 1537/1; 1538/1; 1539/1; 1540; 1543/2; 1544/1; 1853/1; 1854/2; 1854/1; 1855; 1856; 1857	ЈС21
Ул. Породице Трајковић 3 (део)	КО Вождовац Делови к.п.: 7962; 7963;	ЈС22
Булевар Ослобођења 1	КО Вождовац Целе к.п.: 8009/1 Делови к.п.: 7962; 7961; 7959; 7960; 7939; 7940/1; 7940/2; 7941/2; 7941/1; 7931/2; 7933; 8009/2; 7932/2; 7930/2; 7930/1; 7932/1; 2311/2	ЈС23
Ул. Слободана Јовића	КО Јајинци Делови к.п.: 158/11; 158/8; 158/9; 160/6; 160/5; 161/1; 160/5; 160/1; 158/12	ЈС24
Ул. Породице Трајковић 3 (део)	КО Јајинци Делови к.п.: 161/1, 161/2, 161/3, 160/1	ЈС25
Нова 13	КО Јајинци Делови к.п.: 237/2; 237/1; 215/19; 237/4; 237/3; 202; 201	ЈС26
Нова 9	КО Јајинци Делови к.п.: 271/6	ЈС28
Нова 9	КО Кумодраж Делови к.п.: 1525	ЈС27
Нова 12	КО Јајинци Делови к.п.: 277/2; 277/3; 278	ЈС29
Ул. Ораховачка	КО Јајинци Целе к.п.: 267/2; 268/2; 266/2 Делови к.п.: 276; 275/1; 275/2; 270/1; 269/1; 267/1; 266/1; 271/4; 271/2; 271/5; 269/2; 270/2; 273/2; 273/1; 274/1; 274/3; 1089; 1088	ЈС30
Нова 10	КО Кумодраж Делови к.п.: 1528/1; 1529/1; 1530/1; 1550; 1551/2; 1551/1; 1549/3; 1549/1; 1552/2; 1552/1	ЈС31
Нова 11	КО Кумодраж Делови к.п.: 1551/2; 1550; 1549/3; 1534/13;	ЈС32
Ул. Слободана Јовића (део)	КО Јајинци Делови к.п.: 161/3; 161/2; 191; 193/1	ЈС33
Ул. Беранска (део)	КО Јајинци Целе к.п.: 204/4; 204/5; 216/7; 216/3 Делови к.п.: 216/4; 204/3; 204/1	ЈС34
Ул. Беранска (део)	КО Кумодраж Целе к.п.: 365/8; Делови к.п.: 365/6; 365/1; 365/9; 365/2; 365/4	ЈС35
Нова 10	КО Кумодраж Целе к.п.: 1554/4 Делови к.п.: 367/1; 367/4; 1557/1; 1554/2	ЈС36
Нова 7 (део)	КО Јајинци Делови к.п.: 262/1; 263/1; 264/1; 265/1	ЈС37
Нова 7 (део)	КО Кумодраж Целе к.п.: 1527/2 Делови к.п.: 1528/2; 1527/1; 1554/2	ЈС38
Нова 9 (део)	КО Јајинци Делови к.п.: 261/1; 262/1	ЈС39
Нова 14	КО Кумодраж Делови к.п.: 1534/1, 1534/2, 1534/12, 1534/13, 1534/4, 1535/3, 1535/2, 1536/1	ЈС40
Нова 15	КО Кумодраж Делови к.п.: 1534/12, 1534/2, 1534/3, 1535/4, 1535/2, 1535/3	ЈС41
приступ	КО Вождовац Делови к.п.: 7980	Ј42
Комунална стаза 1	КО Јајинци Делови к.п.: 257/1, 257/3, 260/1, 261/1, 262/1, 263/1, 264/1, 265/1	ЈК7

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1000 на коме су аналитички дефинисане грађевинске парцеле за јавне саобраћајне површине.

Јавне саобраћајне површине, са елементима ситуационог и нивелационог плана приказане су и у графичком прилогу бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење

објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000.

Улична мрежа

Концепт уличне мреже заснива се на Генералном плану Београда до 2021. године.

У функционално рангираној уличној мрежи града:

– Булевар ослобођења (стари Авалски пут) постаје улица првог реда;

– Улица војводе Степе од Саве Машковића до Кумодрашке остаје улица првог реда, док од Кумодрашке улице на даље постаје улица другог реда;

– између Улице војводе Степе и Булевара ослобођења (стари Авалски пут) планирана је саобраћајница другог реда која тангира границу са југо-западне стране.

Остале улице, као и у постојећем стању, остају део секундарне уличне мреже.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина приказани су у одговарајућим графичким прилозима бр. 3 – „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање”, Р 1:1.000, бр.3.1. „Попречни профили саобраћајница”, Р 1:200 и бр. 3.2. „Подужни профил саобраћајнице” Р 1:1.000/100.

Дуж западне границе плана приказано је саобраћајно решење планиране саобраћајнице Булевар ослобођења, чија траса се налази на позицији трасе постојећег Булевара ослобођења.

Повезивање предметног дела насеља Јајинци – целина А2 на Булевар ослобођења планира се на једном прикључном месту, чији позиција и начин прикључења не омета главни саобраћајни ток дуж Булевара ослобођења. Саобраћајница која се прикључује на Булевар ослобођења је Булевар ослобођења 1, прикључак се планира типа улив/излив.

Начин прикључења регулисати постављањем одговарајуће саобраћајне опреме за вођење колског саобраћаја.

Саобраћајнице унутар целине А2 планиране су у рангу приступних и сабирних улица према могућим саобраћајно техничким елементима уз поштовање постојеће изграђености и парцелације.

Двосмерне саобраћајнице се планирају углавном са регулацијом ширине 9,0 m, од чега је коловоз ширине 6,0 m и обострано тротоари ширине 1,5 m (попречни профил 2). Изузеци су следећи:

– Нова 6 се планира по постојећој улици која спаја Беранску и Војводе Степе, поред комплекса „Велефарм”-а, са регулацијом ширине 10,5 m, од чега је: коловоз ширине 6,0 m, тротоар до комплекса „Велефарм”-а ширине 3,0 m и други тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 1).

– дуж дела Беранске улице 1 који излази на Улицу војводе Степе, у дужини око 110 m, се не планира тротоар дуж комплекса Института за генетику и молекуларну биологију. Планирана регулација је ширине 7,5 m, од чега је: коловоз ширине 6,0 m и једнострано тротоар ширине 1,5 m (попречни профил 3).

– Нова 5 се планира у већем делу (у дужини око 120 m) као двосмерна улица без тротоара дуж комплекса Електропривреде Србије (попречни профил 3) и са окретницом за путничка возила.

У наставку ка Беранској улици (у дужини око 30 m) Нова 5 се планира као интегрисана улица ширине 5,0 m, због очувања постојећих објеката (стамбеног објекта са

једне стране и оградe ЕПС-а са друге). Хоризонталним обележавањем одвојити 3,5 m за кретање возила и 1,5 m за кретање пешака (геометријски попречни профил 5).

Ул. Слободана Јовића, која се пружа од планираног наставка ул. породице Трајковић 3 ка саобраћајници Нова 1 (из ПДР подручја Јајинци – целина Б), планира се са коловозом ширине 6,0 m и једностраним тротоаром ширине 1,5 m до постојећих објеката (геометријски попречни профил 3). На слепом крају ул. Слободана Јовића планира се окретница за путничка возила, а у наставку се планира пролаз за противпожарна возила на Нову 1 (целина Б). Да би се онемогућио пролазак аутомобила са ул. Слободана Јовића на Нову 1 (целина Б) и обрнуто планира се постављање стубића на обарање.

Као приступна улица за једносмерни саобраћај планира се Нова 10 са регулацијом ширине 6,0 m, од чега је коловоз ширине 4,5 m и пешачка стаза ширине 1,5 m са једне стране (без тротоара до оградe резервоара „Торлак”). (Геометријски попречни профил 4).

У зонама густе изграђености планирају се:

– интегрисане улице ширине 5,0 m, од чега се 3,5 m предвиђа за кретање возила и 1,5 m за кретање пешака (геометријски попречни профил 5). Хоризонталним обележавањем је потребно одвојити кретање пешачка од колских кретања.

– Колско-пешачке улице (за кретање пешака и возила у јединственом профилу) са регулацијом ширине:

– 4,5 m за једносмерно кретање возила (геометријски попречни профил 7; Нова 2, Нова 3, Нова 4, Нова 10, Нова 11 и Нова 16),

– 6,0 m за двосмерно кретање возила (геометријски попречни профил 6; ул. Крушарска 2 која се планира по постојећем приступу ширине 6,0 m).

Због потребе полагања комуналних инсталација и изван јавних саобраћајних површина, формирају се јавне површине за техничку инфраструктуру.

Изнад планираних канализационих цеви, због потребе приступа и одржавања, предвиђа се градња комуналне стазе ширине 3,5 m (за пешаке и комунална возила) (геометријски попречни профил 8).

За потребе приступа и одржавања постојеће водоводне цеви, дуж комплекса „Торлак”, планира се градња комуналне стазе ширине 3,5 m (за пешаке и комунална возила). (Геометријски попречни профил 8).

У оквиру парцеле регулисаног потока, изнад планираних канализационих цеви планира се градња стазе ширине 3,5 m (за пешаке и комунална возила), због потребе приступа и одржавања потока и канализационих цеви. (геометријски попречни профил 8).

На слепим крајевима стазе дуж потока (за пешаке и комунална возила) планирају се окретнице.

Прилаз на комуналну стазу и на стазе дуж потока планира се са јавних саобраћајних површина преко упуштеног ивичњака и ојачаног тротоара. На месту приступа поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила.

На месту приступа на комуналну стазу поставити стубиће на обарање, како би се онемогућио пролазак аутомобила.

У регулационом простору јавних саобраћајница није дозвољена градња подземних и надземних делова зграда и других објеката (подземни темељи, еркери, магацински простор, резервоари и др.).

Нивелационо решење новопланираних саобраћајница одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем повр-

шинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

У нивелационом смислу обавезно поштовати нивелацију Булевара ослобођења на који се наслања предметни простор.

Коловозну конструкцију одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу, тј. структури возила која ће се њоме кретати, у складу са важећим прописима. Коловозни застор треба да је у функцији садржаја попречног профила саобраћајнице, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо.

(Услови: ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ бр. VIII 953-4731/12-1 од 17. априла 2012. године, бр. VIII 953-9785/10-1 од 28. јула 2010. год. и VIII 953- 12055/10-1 од 21. октобра 2010. год.; Секретаријат за саобраћај – Сектор за привремени и планирани режим саобраћаја IV-05 бр. 344.4-43/2010 од 22. октобра 2010. год. и бр. 344.4-24/2015 од 15. јануара 2016. године; ЈКП БЕОГРАДПУТ бр. V 27/95/2010 од 26. августа 2010. год.

* VIII бр. 953-4077/14-1 од 26. марта 2014. (*услови добијени за целину Б, који се односе на Уредбу о категоризацији државних путева „Службени гласник РС”, бр. 105/2013 и 119/2013, према којој Булевар ослобођења није државни пут. Односе се ови услови и на целине А1, А2 и Г ПДР-а подручја Јајинци, општина Вождовац)/

Завршни материјали и пратећи елементи саобраћајница

Коловозни застор саобраћајних површина предвиђених за кретање моторних возила предвидети од асфалт-бетона.

Тротоаре уз саобраћајнице и друге пешачке површине планирати од материјала и застора прилагођених укупном амбијенту и карактеру простора (асфалт-бетон, полигонал елементи, гранитне коцке и др.).

Пешачки саобраћај

У оквиру регулација постојећих и планираних улица, планирани су тротоари за пешачку комуникацију и колско-пешачке стазе.

Јавни градски превоз путника

Према плановима Дирекције за јавни превоз предметни простор ће, као и у постојећем стању, бити опслужен линијама које саобраћају дуж Улице војводе Степе и Булевара ослобођења са постојећим микролокацијама стајалишта уз повећање постојећих капацитета увођењем нових линија.

(Услови Секретаријата за саобраћај – Дирекција за јавни превоз бр. IV-08 бр. 346.5-1581/10 од 22. септембра 2010. године и бр. IV-06 бр. 346.6-172/08 од 2. априла 2008. године)

Услови за приступачност простора

У току разраде и спровођења овог плана применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. На семафорима поставити звучну сигнализацију. Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица.

Б.6.2. Јавна инфраструктурна мрежа и објекти

Б.6.2.1. Водоводна мрежа

(Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Трећа висинска зона водоснабдевања напајаће се водом и преко изграђеног регионалног водовода Ø1.200 mm „Макиш–Младеновац”. Систем напајања водом насеља Јајинци

планира се изградњом црпне станице „Јајинци III”, потисног вода Ø600 mm и цевовода Ø400 mm дуж Авалског пута до насеља Јајинци и резервоара „Торлак” и дат је ПДР-ом за изградњу примарних објеката водоводног система за насеља Пиносава и Бели поток („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Потисни цевовод Ø400 mm поставља се у планирану регулацију Улица Авалски пут, Улицом Нова 1, Павла Лабата до ул. Војводе Степе до резервоара „Торлак”. Траса цевовода је која је ван граница овог плана и обухваћена је посебним планским документима у контактном подручју.

Постојећи цевовод Ø600 mm чија траса пролази ван јавних површина је потребно изместити у тротоар планиране саобраћајнице Нова 1 до прикључка на постојећи цевовод Ø600 mm у Улици војводе Степе.

Четврта висинска зона водоснабдевања формираће се преко везе са потисним цевоводом IV зоне Ø250 mm који иде од црпне станице „Торлак” до резервоара „Кумодраж”. Цевовод Ø250 mm четврте висинске зоне водоснабдевања чини прстен од црпне станице „Торлак”, Улицом војводе Степе кроз насеља Јајинци.

На територији обухваћеном предметним планом све постојеће цевоводе мањег пречника од Ø150 mm реконструисати на минимални пречник Ø150 mm. Такође, реконструисати дистрибутивну мрежу на свим местима где је постојећа мрежа угрожена било планираном изградњом или новим саобраћајним решењем. Положај нове водовдне мреже је у јавној површини, тротоарима или испод ивичњака планираних саобраћајница.

На планираној уличној водоводној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната. Водоводну дистрибутивну мрежу повезати у прстенаст систем и планирати са свом потребном арматуром.

Пројекте уличне водовдне мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Прикључење објекта на уличну водоводну мрежу извести преко водомера у водомерном окну, а према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација” – услови водовода: ЈКП БВК Служба за развој водовода бр.Д/3170,44354 I₄₋₂/1616 од 23. новембра 2010. године).

Б.6.2.2. Канализациона мрежа

(Графички прилог бр.5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

Употребљене воде са територије Целине А2, која припада сливу Каљавог потока, прикључити на фекални канал пречника Ø400 mm планиран у оквиру Плана детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица Црногравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09). За потребе тог Плана је урађен Идејни пројекат кишне и фекалне канализације са анализом целог припадајућег слива узимајући у обзир пројекат Анализе низводних услова и пропусне моћи реципијентата канализационе мреже за кишне и отпадне воде шире просторне целине Кумодраж–Бањица (Саобраћајни институт ЦИП, 2005. године). Планирани колектор пречника Ø400 mm одводи употребљене воде у Бањички колектор.

Трасе канализације које повезују фекалну канализацију Целине А2 са реципијентом, планираним колектором пречника Ø400 mm су предмет Нацрта плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Б, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Употребљене воде са дела територије Целине А2, која припада сливу потока Липице, прикључити на фекални канал планиран у оквиру Плана детаљне регулације дела I месне заједнице у насељу „Јајинци“ („Службени лист Града Београда”, бр. 35/08). Планирани фекални канал одводи употребљене воде дела насеља Јајинци до Бањичког колектора. Трасе канализације које повезују фекалну канализацију Целине А2 са реципијентом су предмет Нацрта плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Б, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Кишне воде које припадају сливу Бањичког потока, са територије која је у границама предметног плана, се испуштају у постојећи пропуст узводно од Булевара ослобођења. Планирана је реконструкција постојеће уливне грађевине.

Кишне воде које припадају сливу Каљавог потока, са територије која је у границама предметног плана, се испуштају у планирани кишни колектор пречника мин Ø600 mm, планираног у оквиру Плана детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица Црнотравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09). Део кишног вода са припадајућег слива се упушта у Каљави поток. Трасе канализације које повезују кишну канализацију Целине А2 са реципијентима су предмет Нацрта плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Б, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Кишне воде које припадају сливу Потока Липице, са територије која је у границама предметног плана, се упуштају у поток Липице. Трасе канализације које повезују кишну канализацију Целине А2 са реципијентима обухваћене су предмет Нацрта плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Б и Нацрта плана детаљне регулације подручја Јајинци – целине Г, који се израђује на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац („Службени лист Града Београда”, број 49/09).

Минимални пречник планиране кишне канализације је Ø300 mm, а фекалне Ø250 mm. Није допуштено упуштање фекалних вода у кишне канале као и упуштање кишних вода у фекалне канале.

Положај планиране уличне канализације је у коловозу постојећих и планираних саобраћајница.

Пројекте уличне канализационе Мреже радити према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација” и на исте прибавити сагласности.

Објекте прикључити на уличну канализацију према техничким прописима ЈКП „Београдски водовод и канализација”.

Потребно је урадити Идејни пројекта кишне и фекалне канализације за слив насеља Јајинци, који би обухватио комплетан урбани канализациони слив овог насеља.

(Услови ЈКП „Београдски водовод и канализација” – услови канализације, бр. 38586, 44354, I₄₋₂ /1309, I₄₋₂ /1618 од 29. октобра 2010.)

Б.6.2.3. Водопривреда

(Графички прилог бр. 5. „Водоводна и канализациона мрежа и објекти” Р 1:1.000)

За обезбеђење одговарајућег водног режима по квантитету и квалитету као и заштита подручја од ерозије великих вода дуж разматраног планског подручја потребно је на сливу Каљавог потока са притокама – Јелезовачки и Бањички поток следеће:

– Известити регулацију неуређене деонице Каљавог потока између ушћа Бањичког и Јелезовачког потока према Плану

детаљне регулације за насеље Бањица – I фаза, комплекс између улица Црнотравске, Булевара ЈНА, Беранске, Борске и Каљавог потока („Службени лист Града Београда”, број 58/09).

Планирана је регулација Каљавог потока узводно од постојећег пропуста у Булевару ослобођења на дужини од око 900 m. Планирани појас регулације обухвата протицајни профил (корито које обезбеђује протицај воде повратног периода T=100 година) и сервисни простор ширине 4 m са обе стране потока. Планирани појас регулације је ширине 15 m. Планира се природно уређење корита.

За потребе приступа и одржавања фекалног колектора планира се градња пешачко колске стазе ширине 3,5 m за комунална возила, а у оквиру парцеле регулисаног потока. (графички прилог 5б и 5в.)

Потребно је урадити Идејни пројекат регулације Каљавог потока узводно од Булевара ослобођења.

– Известити регулацију потока Јелезовац и потока Липице и изградити ретензију на Јелезовачком потоку што ће решити појаву екстремних поплавних таласа у сливу Каљавог потока. За потребну регулацију је урађен Идејни пројекат регулације потока Јелезовац са ретензијама и потока Липице, (Саобраћајни институт ЦИП, 2009. године) за корито димензионисано на повратни период од T=100 година.

– Укинути испусте отпадних вода у водотоке од нелегално изграђених објеката.

– Атмосферске воде богате мастима и уљима, пре упуштања у канализацију ослободити истих путем одговарајућих уређаја за пречишћавање.

– Испусте атмосферске канализације планирати у водотоке и ускладити са регулисаним профилем водотока (ситуационо и висински), а место улива обезбедити од ерозије.

– Нивелета планираних мостова и прелаза преко водотокова мора бити тако одређена да доња ивица конструкције објекта –ДИК буде изнад линије уреза меродавне рачунске воде увећану за заштитну висину – зазор (мин. 1 m).

– У случају да се планира изградња уљне графостанице иста мора имати водонепропусни базен за прихват уља.

(Услови ЈВП „Београдводе” бр. 500/28, од 7. марта 2012. године.)

Б.6.2.4. Електроенергетска мрежа

(Графички прилог бр. 6.1 „Електроенергетска мрежа и објекти” Р :1.000)

Објекти и мрежа напонског нивоа 110 kV

За ДВ који прелазе преко предметног подручја обезбеђен је заштитни коридор ширине 50 m (25 m лево и десно од ДВ).

Приликом реализације планираних саобраћајница као и за градњу објеката у близини и испод ДВ 110 kV, у фази главног пројекта, потребно је израдити Елаборат о могућностима градње објеката у близини ДВ 110 kV за предметно подручје, и евентуалне пројекте адаптације угроженог ДВ. Поменути Елаборат урадити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних ее водова називног напона од 1 до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, бр. 65/88 и „Службени лист СФРЈ”, бр. 18/92) као и Правилником о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС”, број 104/09).

(Услови ЈП „Електроенергетска мрежа Србије”, број III-18-04-145/1 од 14. децембра 2010. године)

Објекти и мрежа напонског нивоа 35 kV, 10 kV, 1 kV и јавно осветљење

Како би се побољшала функционална искористивост парцела, и изглед простора, планира се каблирање ДВ 35 kV,

број 307АБ (између стубних места ДВ број 1417 и 3908). У том смислу, планом је обезбеђена траса за постављање кабловских водова 35 kV дуж улица Породице Трајковић 3, Беранска 1 и Беранска 2 све до кабловске деонице поменутог вода у Улици војводе Степе.

Планом се даје могућност сукцесивног каблирања ДВ, од стуба до стуба. Крајње тачке каблирања, као и економску оправданост, дефинисаће ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о. на захтев корисника парцеле.

До каблирања ДВ 35 kV није дозвољена изградња објекта у зони ширине 30 m, односно 15 m са сваке стране од осе далековода. У том смислу обезбеђен је заштитни коридор ширине 30 m.

Планиране кабловске водове 35 kV поставити подземно у тротоарском простору у рову дубине 1,1 m и ширине 0,8 m. На прелазима испод коловоза саобраћајнице и на местима где се очекују већа механичка напрезања тла кабловске водове 35 kV поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви (пречника Ø160 mm). Предвидети 100% резерве у броју отвора кабловске канализације.

На основу урбанистичких показатеља, специфичног оптерећења за поједине кориснике као и Техничке препоруке број 146 за стамбене објекте са даљинским системом грејања (издате од стране ЈП „Електропривреда Србије” – Дирекција за дистрибуцију електричне енергије) планирана једновремена снага за посматрано подручје износи 6,15 MW.

На основу процењене једновремене снаге планира се дванаест (12) ТС 10/0,4 kV снаге 630 kVA (коришћена снага приликом прорачуна потребног броја ТС), капацитета 1.000 kVA, уз задржавање капацитета постојећих ТС 10/0,4 kV. Планирају се ТС 10/0,4 kV градити у склопу објекта или као слободностојећи објекат.

Услед угрожености планираном изградњом планира се измештање постојеће ТС 10/0,4 kV „Беранска 13, угао Видака Марковића” (рег. бр. „V-1610”) у непосредну близину њеног садашњег положаја. За измештену ТС обезбеђена је парцела, оријентационе површине 6x6,3 m² на углу улица: Беранска и улице Нова 1, са директним приступом саобраћајним површинама.

Измештање постојеће ТС 10/0,4 kV извршити у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

Планиране ТС 10/0,4 kV распоредити по блоковима на следећи начин:

Ознака блока/(зоне)	Број ТС 10/0,4 kV	
A2-1	(Б)	3
	(Т)	1
	(А)	1 (измешта се)
A2-2 (Т)	1	
A2-7 (Б2)	2	
A2-8	(А1)	1
	(Т)	1
A2-9 (Т)	2	
A2-18	1	
УКУПНО	13 (12+1)	

Уколико се планирана ТС гради као слободностојећи објекат обезбедити простор минималне површине 5x6 m² са манипулацијским простором око ТС већим од 4 m. Уколико се планирана ТС гради у склопу објекта обезбедити простор у нивоу терена (или са незнатним одступањем) површине најмање 20 m². Планирани простор за смештај ТС мора имати директан колски приступ, од тврде подлоге најмање ширине 3 m, до најближе саобраћајнице.

Тачна локација планиране ТС 10/0,4 kV, у оквиру блока, и инсталирана снага трансформатора одредиће се кроз израду техничке документације сходно перспективном раз-

воју подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим енергетским потребама.

Код избора локације ТС водити рачуна о следећем:

- да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења;
- да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији;
- о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме;
- о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.;
- о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС и
- утицају ТС на животну средину.

Прикључење планираних ТС 10/0,4 kV биће могуће по изградњи и пуштању у погон ТС 110/10 kV „Јајинци” (дате Планом детаљне регулације подручја Јајинци целина В, општина Вождовац а на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, („Службени лист Града Београда”, број 49/09)) као и ТС 110/10 kV „Падина” (дате Планом детаљне регулације четири месне заједнице општина Звездара и Вождовац – насеље „Падина”, „Службени лист Града Београда”, број 14/05). По изградњи и пуштању у погон поменутих ТС потребно је извршити реконфигурацију 10 kV ене мреже (формирањем нових петњи и контактних водова). У том смислу, од планиране ТС 110/10 kV „Јајинци” планирати два 10 kV кабла која ће формирати петљу, из поменуте ТС, преко предметног подручја као и преко подручја обухваћеним суседним плановима (План детаљне регулације подручја Јајинци целина А1, општина Вождовац а на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, („Службени лист Града Београда”, број 49/09)).

Планиране ТС 10/0,4 kV прикључити, по принципу „улаз-излаз”, на планирану петљу и постојеће водове 10 kV. Од планираних ТС 10/0,4 kV, до потрошача електричне енергије, изградити ене мрежу 1 kV као и водове ЈО.

Све саобраћајне и слободне површине као и паркинг просторе опремити инсталацијама ЈО тако да се постигне средњи ниво луминанције од 0,6–2 cd/m², а да при том однос минималне и максималне луминанције не пређе однос 1:3.

Све саобраћајне површине морају бити осветљене у класи ЈО која одговара њиховој саобраћајној функцији односно намени.

Осветљењем слободних површина постићи средњи осветљај од око 15 lx.

Стубове ЈО, потребне висине са светилкама, поставити у тротоарском или слободном простору планираних саобраћајница, односно потребно је постојеће стубове ЈО прилагодити планираној регулацији саобраћајница.

Напајање осветљења вршити из постојећих и планираних ТС 10/0,4 kV. У том смислу, планирати одговарајући број разводних ормана ЈО преко којих ће се напајати и управљати ЈО.

Напојни водови за ЈО пратиће трасу постављања стубова ЈО, односно дуж траса планираних за постављања стубова ЈО.

Планиране ене водове независно од напонске вредности и врсте потрошње треба постављати искључиво изван коловозних површина (сем прелаза саобраћајница) као и стубове ЈО. У том смислу су дуж свих планираних саобраћајница, у тротоарском простору (односно испод коловоза дуж интегрисаних саобраћајница) са најмање једне стране саобраћајнице, планиране трасе за поменуте водове са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице.

Планиране ее водове постављати подземно, у рову дубине 0,8 m и ширине у зависности од броја ее водова, дуж планираних и постојећих ее траса.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла ее водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прелазима испод коловоза саобраћајница.

Постојећу надземну ее мрежу прилагодити планираним саобраћајницама и сукцесивно вршити каблирање и уградњу кабловско прикључних кутија и успонског вода на свим објектима. Стубове надземне мреже који се користе за ЈО потребно је реконструисати и прилагодити коридору планираних саобраћајница.

При извођењу радова ее водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења, односно уколико су у количини са планираним саобраћајницама и објектима изместити дуж траса за поменуте водове, у складу са важећим техничким прописима и препорукама.

(Услови ПД „Електродистрибуција Београд” д.о.о., бр. 5.1.3.0, СА, 5029-2/10 од 23. децембра 2010. године)

В.6.2.5. Телекомуникациона мрежа и објекти БОЈАН

(Графички прилог бр. 6.2 „Телекомуникациона мрежа и објекти”, Р :1.000)

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користи се принцип:

једна стамбена јединица	1 телефонски прикључак
објекти пословања	1 тел. / 30-200 m ² нето површине

На основу усвојеног принципа дошло се до оријентационог броја телефонских прикључака за предметно подручје, који износи 2.450. У том смислу, неопходно је извршити повећање капацитета тк мреже, односно потребно је планирати нову и реконструисати постојећу тк мрежу на подручју АТЦ „Вождовац” и ИС „Кумодраж”.

За реализацију потребног броја телефонских прикључака потребно је обезбедити mini IPAN/IPAN уређаје у склопу планираних објеката (indoor) или као слободностојеће кабинете (outdoor). Планиране два (2) IPAN уређаја у блоку вима број А2-1 (зона Б1) и А2-5 (зона ЈК1).

У оквиру комплекса топлане планира се IPAN уређај у варијанту outdoor (спољашња монтажа кабинета) за коју је потребно обезбедити површину минималних димензија 10 m² са приступним путем од тврде подлоге. У оквиру комплекса „Верано” планира се IPAN уређај у варијанту indoor (унутрашња монтажа кабинета) за коју је потребно обезбедити просторију у приземљу објекта површине најмање 8 m². Тачна локација планираних IPAN уређаја (Internet Protocol Access Node – Интернет протокол Приступни Чвор) одредиће се кроз израду техничке документације сходно перспективном развоју подручја, односно с обзиром на тачну структуру, површину и намену нових објеката, те њиховим потребама повезивања на тк мрежу. Код избора локације водити рачуна да дужина претплатничке петље буде до 800 m за становање, а за комерцијалне делатности до 500 m.

Планиране IPAN уређај повезати оптичким каблом на АТЦ „Вождовац”. Од планираних IPAN уређај формирати нова кабловска подручја, и положити тк каблове до планираних претплатника. За планиране стамбене објекте планира се реализација FTTB (Fiber T– the Building) технологијом монтаже IP приступних тк уређаја или GPON технологијом у топологији FTTH (Fiber T– the H– me) који се са центарлном концентрацијом повезују оптичким кабловима.

За пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber T– the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће тк опреме у њима.

Испред сваког објекта, у оквиру границе плана, планира се изградња приводног тк окна и од њега приводне тк канализације, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø50 mm), до места уласка каблова у објекат. Односно, где то техничке могућности не дозвољавају планирати приводни тк кабл.

Дуж свих саобраћајница, у оквиру границе плана, планира се изградња тк канализација, одговарајућег капацитета (броја цеви пречника Ø110 mm), која ће повезати приводна тк окна са постојећом тк канализацијом. Планирану канализацију реализовати у облику дистрибутивне тк канализације у коју ће се по потреби уљачити бакарни односно оптички каблови, сходно модернизацији постојећих и ширењу савремених тк система и услуга, како би се омогућило ефикасно одржавање и развијање система. У том смислу, дуж свих саобраћајница у тротоарском простору (односно испод коловоза дуж интегрисаних саобраћајница) са једне стране саобраћајнице планирају се трасе за полагање тк канализације, са прелазима на свим раскрсницама саобраћајнице и на средини распона саобраћајнице између две раскрснице. Дубина рова за постављање тк канализације у тротоару је 0,8 m, а у коловозу 1,0 m (мерећи од највише тачке горње цеви).

Планиране тк каблове и каблове за потребе кабловског дистрибуционог система положити кроз тк канализацију.

Дистрибутивне тк каблове који су постављени кроз тк канализацију или су положени слободно у земљу, а чији капацитет не задовољава потребе планираних корисника тк услуга, заменити новим већег капацитета.

Постојећу надземну тк мрежу сукцесивно изместити дуж планираних траса за тк канализацију.

На местима где су постојећи тк каблови угрожени изградњом планираних објеката обратити пажњу да не дође до њиховог механичког оштећења, па је исте потребно заштитити, односно изместити дуж траса за тк канализацију.

Бежична мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, на предметном подручју, планира се једна базна станице мобилне телефоније, и то у блоку А2-1.

За постављање базе станице потребно је обезбедити простор минималне површине 10x10 m² (односно 20 m² уколико се базна станица поставља на објекту) са директним приступом саобраћајним површинама.

Тачан положај планираних простора за смештај опреме бежичне приступне тк мреже (базне станице) у оквиру блока, одредиће се кроз израду техничке документације. Код избора локације водити рачуна да оса цевастог стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба (могуће висине стуба су од 15 m до 36 m).

(Услови „Телеком Србија” а.д., бр. 363862/2-2013 од 6. децембра 2010. године)

В.6.2.6. Топловодна мрежа и постројења

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1000)

Деоницу топловода Ø323.9/7.1/450 mm и топоводног прикључка Ø133/4/225 mm, у коридориу Улице војводе Степе између улица Беранска 1 и Нова 6, изместити у коловоз Улице војводе Степе. Овим ће се ослободити простор за изградњу и развијање знатне квадратуре на описаном потезу.

Поменута нова (измештена) траса топловода је обухваћена и дефинисана кроз контактну целину (подручје Јајинци – целина Улице војводе Степе).

Заштитна зона за магистрални топовод, у којој није дозвољена изградња супраструктурних објеката, износи по 2 m са обе стране цеви.

Топловодну мрежу изводи у предизолованим цевима са минималним надслојем земље од 0,8 m. Планирана топоводна мрежа је распоређена оптимално и постављена тако да представља најцелисходније решење у односу на просторне могућности планираних саобраћајница и положај осталих инфраструктурних водова.

Приликом пројектовања и извођења планираног топовода, поштовати све прописе из „Одлуке о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду” („Службени лист Града Београда”, број 43/07).

Б.6.2.7. Гасоводна мрежа и постројења

(Графички прилог бр. 7 „Топловодна и гасоводна мрежа и објекти” Р 1:1.000)

По својим специфичним потребама за топлотном енергијом (претежно индивидуално становање), целокупно предметно подручје комплетно гасификовати и увести природни гас као основни енергент.

У сагласности са урбанистичким параметрима датим овим планом, извршена је анализа потрошње природног гаса. Она износи сса $V h = 6.000 \text{ m}^3/h$.

Од поменутог постојећег градског гасовода, изградити челични прикључни гасовод, пречника $\varnothing 219.1 \text{ mm}$ и притиска $p = 6 \div 16 \text{ bara}$, дуж Улице војводе Степе 2, до планиране МРС „Јајинци 2”.

Изградити мерно-регулациону станицу (МРС) „Јајинци 2” и од ње, у јавним површинама, у облику затворених хидрауличких прстенова (свуда где је то могуће), положити нископритисну гасоводну мрежу притиска $p = 1 \div 4 \text{ bara}$, која ће омогућити прикључење сваког појединачног потрошача. За МРС је планирана грађевинска парцела површине сса 1.500 m^2 , којом се обухвата и њена заштитна зона.

МРС је објект димензија $9 \text{ m} \times 5 \text{ m}$, капацитета $V h = 8.000 \text{ m}^3/h$. У њој се обавља редукција притиска са $p = 6 \div 16 \text{ bar}$ -а на $p = 1 \div 4 \text{ bar}$ -а, одоризација и контролно мерење потрошње гаса. Како планирани капацитет планиране МРС „Јајинци 2” премашује потребе потрошње гаса предметног подручја (Јајинци – целина А2), из ње ће се делом напајати и планирана полиетиленска нископритисна мрежа контактеног подручја (Јајинци – целина А1) у коме нема постојеће, а ни планиране мерно-регулационе станице опште потрошње.

Све гасоводе полагају подземно са минималним надслојем земље од 0,8 m у односу на горњу ивицу гасовода.

Заштитна зона у оквиру које је забрањена свака градња објеката супраструктуре износи :

- за челични прикључни гасовод, притиска $p = 6 \div 16 \text{ bara}$, по 3 m мерено са обе стране цеви,
- за МРС 15 m у полурадијусу око ње,
- за полиетиленски нископритисни гасовод притиска, $p = 1 \div 4 \text{ bara}$, по 1 m мерено са обе стране цеви.

Код пројектовања и изградње МРС, челичног прикључног и полиетиленског нископритисног гасовода у свему поштовати одредбе из „Улова и тех. норматива за пројектовање и изградњу градског гасовода” („Службени лист Града Београда”, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83, 6/88) и одредбе из „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар” („Службени гласник РС” број 86/15).

(Услови ЈП „Србијагас”, Организациони део Београд, бр. 633/10 од 15. октобра 2010.)

Б.6.3. Правила за уређење зелених површине

У озелењавању примењивати врсте које су отпорне на градске услове, а по форми, колориту и др. Задовољавају ес-

тетске вредности (декоративне). У складу са наменом предвидети тип и спратност засада што трба да буде предмет даље пројектне разраде кроз израду Главног пројекта озелењавања. Пожељно је користити првенствено аутохтоне врсте, као и оне са фитоцидним дејством и мирисним цветовима.

У оквиру површина јавне и остале намене забрањено је коришћење и засад инвазивних врста зеленила (багрем, негундовац, кисело дрво и сл.) и алергених врста биљака (тополе и сл.).

Б.6.3.1. Зелене површине у оквиру површина јавне намене

За јавне зелене површине издвајају се следеће парцеле и делови парцела по блоковима:

A2-1	Зелене површине	КО Вождовац Део к.п.: 7745/7; 7745/9; 7745/11; 7745/13	J3 ₁
A2-8	Зелене површине	КО Јајинци Целе к.п.: 209/1; 208/1; 236/2; 216/5; 205/3; 206/3; Део к.п.: 237/3; 237/1; 256/2; 215/19; 236/1; 209/2; 208/2; 207/4; 207/3; 206/2; 205/2; 205/1; 206/1; 207/1; 207/5; 207/2;	J3 ₂
A2-0	Зелене површине	КО Вождовац Део к.п.: 8030/3; 7744/1	J3 ₃
A2-1	Зелене површине	КО Вождовац Део к.п.: 7749/1; 7744/25	J3 ₄
A2-9	Зелене површине	КО Вождовац Део к.п.: 191, 161/3, 160/1, 161/2	J3 ₅
A2-8	Зелене површине	КО Кумодраж Целе к.п.: 366/8; 366/13; Део к.п.: 366/1; 366/4; 366/9; 366/11	J3 ₆

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1000.

Каљави поток са припадајућом квалитетном вегетацијом неопходно је сачувати формирањем заштитног простора – коридора ширине 5,0 метара са леве и десне стране потока, чиме би се задржала аутохтона и самоникла вегетација. Коридор потока укупне ширине 15,0 метара може се искористити и за допуну фонда постојеће вегетације садњом нових садница дрвећа и шибља на слободним површинама, што ће бити предмет даље пројектне разраде.

Зеленило на парцелама јавних служби и јавних објеката као и зеленило на простору комуналних делатности се задржавају у оквиру постојећег фонда зеленила уз стандардне мере неге и допуне новим садним материјалом по потреби.

Шумарак који је једини фиксни озелењени просторни елемент у оквиру целине А2 неопходно је сачувати у потпуности. Сеча стабала није дозвољена, а могуће је по потреби и у зависности од стручне процене извршити прореде у састојинама и периодично обављати неопходне санитарне мере.

За планирану дечију установу (обданиште) предвидети минимум 30% зеленила на површинама на којима ће се планирати игралиште, травњаци и места за одмор, док ће се дрвеће и шибље планирати ободом парцеле, нарочито према делу који се граничи са коридором Каљавог потока, али и у односу на саобраћајнице где је поред високе оgrade потребно предвидети и живе оgrade од лишћарских или зимзелених дендро врста. Све саднице унутар парцеле морају бити одшколоване у расадницима, не смеју изазивати алергијске реакције и не могу имати вегетативне делове који су потенцијално отровни (лист, цвет, плод, корен и сл.), као ни трње.

Предвидети игралишта са справама и мобилијаром за игру деце различитих узраста. Подлоге на којима ће се формирати дечија игралишта, а нарочито за децу најмањег узраста, морају бити од мекших материјала, пре свега од тартана, гумираних подлога, песка и др.

Б.6.3.2. Зелене површине у оквиру површина осталих намена

За блокове индивидуалног становања неопходно је обезбедити од 30–40% зеленила у зависности од величине парцеле. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и затрављене површине.

Нови комплекси организоване изградње морају поседовати најмање 20% зелених површина и то у форми партерног зеленила испред, између или иза стамбених објеката у зависности од њиховог положаја. Партерне површине морају бити покривене травом и на њима ће се садити дрвеће и шибље као и перенски засади у групама или појединачно. Предвидети мање површине са справама за игру деце и одморишта за одрасле са неопходним мобилијаром (клуче, осветљење и др.)

Изабрати квалитетне у расадницима одшколоване саднице, отпорне на негативне услове средине, прилагодљиве на различите микроклиматске услове и обратити пажњу да изабране врсте нису на листи познатих алергена.

За планиране комерцијалне зоне неопходно је предвидети најмање 20% зеленила и озелењени паркинг простор. Изабрати врсте дрвећа и шибља које испуњава функционалне и естетске критеријуме у циљу унапређења простора у зависности од конкретне намене и унутрашње организације што ће се утврђивати даљим разрадама.

За паркинг просторе предвидети дрвореде и паркинг места на кома ће се постављати растер елементи са травом. Изабрати саднице лишћара који су подесни за садњу у дрворедима од форми које имају правилне и густе крошње, пречника до 6–7 метара ширине, отпорне на биљне болести, прилагодљиве на посебне микроклиматске услове и једноставне за одржавање. Такође, избегавати оне врсте које су на листи познатих алергена.

(Услови ЈКП „Зеленило –Београд”, бр. 51/490 од 6. октобра 2010. и Завод за заштиту природе Србије, 03-2259/2 од 12. октобра 2010.)

Б.6.4. Објекти јавне намене

У оквиру предметне територије дефинисане су површине и аналитички утврђене границе грађевинских парцела за објекте јавне намене и коридор Каљаваг потока са припадајућом комуналном стазом, приказане на графичком прилогу број 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” Р1:1.000.

За објекте јавне намене и њихово припадајуће земљиште издвајају се следеће парцеле и делови парцела по блоковима:

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A2-5	ЕПС	КО Вождовац Целе к.п.: 7991/2; 7990/2 Делови п.к.: 7992/4; 7993/2; 7993/3; 7993/6; 7989/3; 7989/2; 7986/1; 7985/1; 7987/2; 7988/1; 7985/4; 7989/6; 7990/3	JK1
A2-8	Институт за молекуларну генетику	КО Јајинци Део к.п.: 205/1; 206/1; 207/1; 207/5; 204/3; 204/1; 216/4; КО Кумодраж Део к.п.: 366/1; 365/6; 365/9; 366/10	JK2
A2-8	Фармацеут. факултет	КО Јајинци Целе к.п.: 212; Део к.п.: 256/2; 257/1; 258/1; 259/1; 210/1; 211/2; 211/1; 237/1; 236/1; 209/2; 208/2; 215/19; 207/4; 207/3; 206/2; 205/2; 216/1; КО Кумодраж Целе к.п.: 366/3; 366/2; 631/1 Део к.п.: 367/1; 1557/1; 367/4; 366/4; 367/2; 366/9; 366/7; 366/5; 366/6	JK3

Број блока	Намена	Број катастарске парцеле	Број грађевинске парцеле
A2-25	Институт Торлак	КО Кумодраж Део к.п.: 1554/2; 1557/1; 367/4; 367/1;	JK-4
A2-25	Водовод	КО Кумодраж Целе к.п.: 367/3; Део к.п.: 1555/2; 1552/1; 1552/2; 1551/1; 1530/1; 1551/2; 1550; 1529/1; 1528/1	JK-5
A2-8	Мерно-регулациона станица	КО Јајинци Део к.п.: 202; 237/4; 237/3	JK-6
A2-1	Трафо станица	КО Вождовац Део к.п.: 7979/1	JK-7
A2-12 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 2311/2; 2311/4; 7932/2;	JK1
A2-12 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Јајинци Део к.п.: 42/6; 98/45; 42/3; 102/2; 157/6; 157/7; 157/1; 157/2; 157/3; 157/8; 157/4; 157/5; 158/8; 158/9; 159; 102/3; 102/1; 161/1; 98/31	JK2
A2-12 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 7934, 7935	JK3
A2-12 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 7936	JK4
A2-12 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 7938/2; 7938/1; 7939; 7960; 7961; 7959; 7962;	JK5
A2-8 A2-13	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 7962, 7963	JK6
A2-8 A2-11	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Јајинци Део к.п.: 102/1; 161/1; 161/2;	JK7
A2-8	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Вождовац Део к.п.: 7963; 7964; 7965; 7966;	JK8
A2-8	Каљави поток са припадајућом комуналном стазом	КО Јајинци Део к.п.: 204/1; 207/5; 207/1; 207/2; 202; 201; 200; 199/1; 193/4; 193/6; 193/5; 193/3; 193/2; 193/1; 102/1; 161/2; 191;	JK9

У случају неслагања граница и бројева катастарских парцела важи графички прилог бр. 4 – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000.

Саобраћајни приступ на грађевинске парцеле за објекте јавне намене

Свака грађевинска парцела треба да има независан колски приступ са јавне саобраћајне површине.

Колске улазе/излазе на парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што је могуће даље од раскрсница.

Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

Уколико постоји потреба за колским приступом са јавне саобраћајне површине преко рампе, исту пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

Б.6.4.1. Јавне службе

Садржаји за минимални социјални стандард (капацитети за комбиновану дечију установу, основну и средњу шко-

лу, дом здравља и сл.), израчунати су приликом израде Концепта целог Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, (Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, „Службени лист Града Београда”, број 49/09), чија је једна од фаза овај План детаљне регулације, према:

– укупном броју становника (постојећем и планираном броју од око 30.842 становника);

– у складу са јединственим нормативима и стандардима из ГП 2021;

– условима надлежних институција;

– у складу са просторним могућностима и организацијом предметног подручја.

Планирани објекти:

Изградња планираних објеката, реконструкција, доградња, надградња постојећих објеката, у оквиру комплекса јавне намене, дозвољена је у оквиру следећих параметара:

JK1 – ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ – ЕПС

1. Намена објекта

Комплекс у оквиру кога су објекти намењени за делатности Електропривреде Србије.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела JK1 за постојећи комплекс ЕПС-а у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Површина грађевинске парцеле износи око 32.317,57 m² и формираће се од целих катастарских парцела: 7992/13; 7992/12; 7992/11; 7992/15; 7991/2; 7990/2 и делова катастарских парцела: 7992/4; 7993/2; 7993/3; 7993/6; 7989/3; 7989/2; 7986/1; 7985/1; 7987/2; 7988/1; 7985/4; 7989/6; 7990/3, КО Вождовац.

У случају неуслажености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4. а-в: „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења”, у Р 1: 1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

2. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавним површинама дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина и аналитичко геодетским елементима” у Р 1:1.000.

Уколико се у оквиру планираних грађевинских линија гради више објеката, удаљеност је минимално 2/3 висине

не вишег објекта (коте венца), уколико објекат има отворе главних просторија, а минимално 1/3 висине вишег објекта (коте венца), уколико објекат има отворе споредних просторија.

3. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 40%.

Максимална БРГП износи 46.537,00 m².

4. Спратност и висина објекта

Висина објеката зависи од врсте технологије постројења с тим да максимална висина објекта Су+П+2+Пк (висина слемена 12 m) односно за део објекта задржава се постојећа спратност која износи П+4+Пк, како је назначено на графичком прилогу бр. 3а-в: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

5. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

6. Партерно уређење парцеле

Минимално 10% парцеле мора да буде под зеленилом, а проценат водонепропусних манипулативних површина може износити максимално 30%.

7. Ограђивање

Ограда према улици треба да буде пуна зидана висина максимално до 2,2 m.

Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној регулацији не могу се отворати ван регулационе линије.

8. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– 1 ПМ / три запослена.

9. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

10. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон-план” у Р1:1.000.

11. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Због нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

JK2 – ИНСТИТУТ ЗА МОЛЕКУЛАРНО И ГЕНЕТИЧКО ИНЖЕЊЕРСТВО – ИМГ

1. Намена објекта

Институт за молекуларно и генетичко инжењерство. Постојећи објекат се може доградити, надградити или реконструисати у складу са планираним параметрима.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела JK2 за постојећи комплекс Института за молекуларно и генетичко инжењерство.

Површина грађевинске парцеле износи око 12.000,00 m² и формираће се од делова катастарских парцела: 205/1; 206/1; 207/1; 207/5; 204/3; 204/1; 216/4 КО Јајинци и делова катастарских парцела: 366/1; 365/6; 365/9 КО Кумодраж.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4.а-в „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Положај објекта

Грађевинска линија према јавној површини и суседним парцелама дефинисана је на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

4. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 8,3%.
Максимална БРГП износи 3.600,00 m².

5. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта износи П +2+Пк.
Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали. Применити материјале у складу са наменом објеката.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 40% парцеле мора да буде под зеленилом.

Уважити захтев Института за молекуларну генетику да им се обезбеди 50 метара слободног простора без високе вегетације од њихове границе комплекса. У тој зони на местима где је то могуће, формирати травњаке. Дрвеће и шибе садити у зони непосредно до Улице војводе Степе и до 40 метара унутар парцеле.

8. Ограђивање

Обавезно је ограђивање комплекса. Ограда може бити транспарентна, висине 2,0 m.

9. Паркирање

Обезбедити потребан број паркинг места користећи норматив ИПМ на свака три запослена. Сва возила сместити на припадајућој парцели.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р1:1.000.

12. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији I и II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећег објекта неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

JK3 – ФАРМАЦЕУТСКИ ФАКУЛТЕТ – ФФ

1. Намена објекта

Високошколска установа – Фармацеутски факултет.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела ЈК3 за постојећи комплекс Фармацеутског факултета.

Површина грађевинске парцеле износи око 65.584,27 m² и формираће се од 212 и делова катастарских парцела 256/2; 257/1; 258/1; 259/1; 210/1; 211/2; 211/1; 237/1; 236/1; 209/2; 208/2; 215/19; 207/4; 207/3; 206/2; 205/2; 216/1 КО Јајинци, целих катастарских парцела: 366/3; 366/2; 631/1; 367/2 и делова катастарских парцела КО Кумодраж.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4.а-в „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Положај објекта

Грађевинска линија према јавној површини и суседним парцелама дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

4. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 15%.
Максимална БРГП износи 29.513,00 m².

5. Спратност и висина објекта

Спратност објекта износи По +П +2.
Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали. Применити материјале у складу са наменом објекта.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 40% парцеле мора да буде под зеленилом.

На паркинг површинама обновити и допунити дрвореде, садњом лишћарских садница дрвећа чије крошње у пуној физиолошкој зрелости достижу око 6–7 метара. Даљом разрадом, размотрити могућност формирања групација зеленила од дрвећа и шибља на слободним, претежно затрављеним површинама на простору око објекта Фармацеутског факултета.

8. Ограђивање

Обавезно је ограђивање комплекса. Ограда мора бити транспарентна, висине 2,0 m.

9. Паркирање

Обезбедити потребан број паркинг места користећи норматив ИПМ на свака 3 запослена. Сва возила сместити на припадајућој парцели.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објекта инфраструктуре – Синхрон-план” у Р1:1.000.

12. Инжењерскогеолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове I геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта. Ископ ће се изводити у сувом. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објекта неопходно је извршити проверу – да ли објекат одложено тло може да издржи планирану интервенцију.

ЈК4 – ИНСТИТУТ ЗА ВИРУСОЛОГИЈУ И СЕРУМЕ „ТОРЛАК” – ИТ

1. Намена објекта

Институт за вирусологију и серуме „Торлак” и Агенција за испитивање лекова Србије.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела ЈК4 за постојећи комплекс Института за вирусологију и серуме и Агенцију за испитивање лекова Србије.

Површина грађевинске парцеле износи око 47.492,00 m² и формираће се од делова катастарских парцела: 260/3; 210/2; 259/3; 259/1; 258/1; 265/2; 264/1; 265/1 КО Јајинци и делова катастарских парцела: 1527/1; 1554/2; 1557/1; 367/4; 367/1; 1554/4 КО Кумодраж

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4.а-в – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Положај објекта

Грађевинска линија према јавној површини и суседним парцелама дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в

„Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа. Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.

Грађевинска линија према површинама јавне и остале намене дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Удаљеност између објеката на парцели не може бити:

– мања од 2/3 висине вишег објекта, уколико објекти имају отворе пословних просторија, односно не мање од 10,0 m;

– минимално 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти имају отворе помоћних просторија (степеништа, оставе, санитарне просторије и друге помоћне просторије), али не мање од 5,0 m, при чему минимална висина паркета мора бити 1,80 m, изузев паркета степенишног простора.

Постојеће објекте је могуће заменити новим објектима или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

Уколико постојећи објекти имају веће параметре од планом дозвољених, не може се вршити њихово надзиђивање и доградња. На таквим објектима је могуће вршити само техничко одржавање.

Уколико положај постојећих објеката није у складу са правилима о положају на парцели у односу на планом задате грађевинске линије и планом задата међусобна растојања објеката на парцели, без обзира на постојеће параметре, на њиму се не може вршити надзиђивање и доградња.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 17%.

Укупна максимална БРГП (постојеће и планирано) која износи максимално 37.139,00 m².

У оквиру граница овог комплекса предвиђена је реконструкција и надзиђивање постојећих објеката, доградња постојећих објеката, изградња нових објеката, интерне саобраћајне површине са паркирањем, интерне зелене и слободне површине, приступне саобраћајнице и изградња трафостанице.

5. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објеката износи П +3+Пк.

Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали. Применити материјале у складу са наменом објекта.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 40% парцеле мора да буде под зеленилом.

8. Ограђивање

Обавезно је ограђивање комплекса. Ограда може бити транспарентна, висине 2,0 m.

9. Паркирање

Обезбедити потребан број паркинг места користећи норматив ИПМ на свака три запослена.

Сва возила сместити на припадајућој парцели.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

12. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове I геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Ископ ће се изводити у сувом. За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15). Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло, може да издржи планирану интервенцију.

JK5 – ВОДОВОД – В

1. Намена објекта

Комплекс у оквиру кога су објекти намењени за делатности комуналне службе ЈКП Водовод (обезбеђивање потребног притиска у систему и снабдевање водом гравитирајућег подручја).

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела JK5 за постојећи комплекс Водовода у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Површина грађевинске парцеле износи око 18.413,35 m² и формираће се од целих кастарских парцела: 367/3 и де-

лова катастарских парцела: 1555/2; 1552/1; 1552/2; 1551/1; 1530/1; 1551/2; 1550; 1529/1; 1528/1; 1554/2 КО Кумодраж.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4а-в – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавним површинама дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000. Уколико се у оквиру планираних грађевинских линија гради више објеката, удаљеност је минимално 2/3 висине вишег објекта (коте венца), уколико објекат има отворе главних просторија, а минимално 1/3 висине вишег објекта (коте венца), уколико објекат има отворе споредних просторија.

4. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 25%.

Максимална БРГП износи 4.603,00 м².

5. Спратност и висина објекта

Максимална висина објеката је II (максимална висина венца 8 м).

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30°.

Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 10% парцеле мора да буде под зеленилом, а проценат водонепропусних манипулативних површина може износити максимално 35%.

8. Ограђивање

Ограда према улици може да буде транспарентна или пуна зидана висина максимално до 2,2 m, с тим да је висина зиданог дела ограде максимално 1,0 m.

Постављање ограде према улици врши се на регулационој линији а према добијеном протоколу регулације. Врата и капије на уличној регулацији не могу се отворити ван регулационе линије.

9. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– 1 ПМ / три запослена.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

12. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове I геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Ископ ће се изводити у сувом.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

JK6 – МЕРНО РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА – МРС

1. Намена објекта

Редукција притиска и контролно мерење потрошње гаса.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела JK7 за планирани комплекс мерно-регулационе станице у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Површина грађевинске парцеле износи око 1.478,31 м² и формираће се од делова катастарских парцела: 202; 237/4; 237/3 КО Јајинци.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр.4.а-в – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавним површинама дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000.

4. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 25%.

Максимална БРГП износи 370,00 m².

5. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П (максимална кота слемена је 4,0 m).

Максимална кота приземља износи 0,20 m од нулте коте.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали. Применити материјале у складу са наменом објеката.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом.

8. Ограђивање

Обавезно је ограђивање комплекса. Ограда мора бити транспарентна, висине 2,0 m.

9. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекат прикључити на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

10. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта МРС. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Објекат МРС се налази на простору који представља условно стабилну падину (потенцијално клизиште) па треба водити рачуна да се изградњом не наруши стабилност терена. Ископе треба изводити у краћим кампадама.

За сваки планирани објекат урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

JK7 – ТРАФО СТАНИЦА – ТС

1. Намена објекта

Трафо станица 10/0.4 kV.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Грађевинска парцела JK8 у блоку А2-1.

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Овим планом дефинисана је грађевинска парцела JK8 за планирани комплекс графо станице у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14).

Површина грађевинске парцеле износи око 36 m² (6 x 6 m) и формираће се од дела катастарске парцеле 7979/1 КО Вождовац.

У случају неусаглашености бројева и граница катастарских парцела важе подаци са графичког прилога бр. 4.а-в – „План грађевинских парцела за јавне намене са планом спровођења” у Р 1:1.000 и подаци са копије плана из документације.

Није дозвољена деоба грађевинске парцеле.

3. Индекс заузетости парцеле и максимална БРГП

Максимална вредност индекса заузетости је 40%.

4. Спратност и висина објекта

Максимална спратност објекта је П.

5. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјали. Применити материјале у складу са наменом објеката.

6. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% уређених зелених површина на парцели, у директном контакту са тлом.

7. Инжењерско-геолошки услови

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове II геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објекта основне школе. Могућа појава подземне воде у ископу већем од 0,5 m од површине терена. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама, посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности (потенцијална клизишта). За планирани објекат ТС урадити детаљна геолошка истраживања, а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Б.7. Урбанистичке мере заштите

Б.7.1. Мере и услови за заштиту животне средине

За предметни план урађена је Стратешка процена утицаја плана на животну средину на основу Решења о приступању стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације подручја Јајинци, општина Вождовац, бр. IX-01 број 350.5-3854/09, од 3. фебруара 2010. године, које је донео секретар Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Градске управе на основу члана 9. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 88/10), у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13

– Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 – Одлука УС, 132/14 и 145/14) и члана 53. Одлуке о градској управи („Службени лист Града Београда”, број 51/08).

Мере заштите животне средине, које су овим планом дефинисане морају се поштовати током свих фаза у процесу спровођења плана.

Потребно је поштовати следеће мере и услове:

Заштита вода и тла спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања тако и током изградње и експлоатације.

– постојеће и нове објекте прикључити на комуналну инфраструктуру;

– извршити санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода и забрањено је директно испуштање отпадних вода у водене токове без претходног третмана;

– спроводити посебне мере заштите подземних вода и земљишта, а у складу са дефинисаним степеном заштите подземних вода и земљишта прописаних Решењем о начину одржавања и мерама заштите у широј зони санитарне заштите изворишта београдског водовода („Службени лист Града Београда”, број 29/87), током изградње планираних и реконструкције постојећих објеката, током њиховог коришћења, као и у случају њиховог уклањања;

– планом се укидају све постојеће септичке јаме па је потребно извршити њихову санацију, а све планиране објекте прикључити на комуналну инфраструктуру; извршити санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;

– до изградње канализационог система обавезна је изградња непропусних септичких јама или изградња и повезивање више појединачних система за третман/пречишћавање комуналних отпадних вода, а у функцији формирања локалног канализационог подсистема;

– током изградње, привремено депоновање грађевинског материјала на локацији градилишта, амбалаже грађевинског материјала, средстава за изолацију комуналних инсталација, мора се вршити на адекватан начин уз обезбеђење да материјали који би могли бити потенцијални загађивачи не доспеју у земљу;

– паркинг места изградити на водонепропусним површинама, искључиво на припадајућим парцелама у оквиру граница блокова предметног подручја;

– уколико се гаражирање возила обавља у оквиру објеката, применити услове прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05);

– обезбедити додатну заштиту подземних вода изградњом непропусне танкване за прихват опасних материја из трансформатора трафостаница;

– обезбедити контролисани прихват зауљене атмосферске воде са свих саобраћајница, манипулативних површина и паркинга (изведених од материјала отпорних на нафту и нафтне деривате), њихов третман у сепаратору масти и уља, пре упуштања у градску канализациону мрежу; чишћење сепаратора и уклањање отпадног талога организовати искључиво преко овлашћеног правног лица; обезбедити да квалитет отпадних вода из објеката задовољава критеријуме прописане Правилником о техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију („Службени лист Града Београда”, број 5/89).

Смањење загађења ваздуха се односи на смањење сумпордиоксида, азотних оксида и угљен монооксида и других полутаната у ваздуху. Да би урбанистичке мере биле ефи-

касније неопходне су и административне мере заштите, које се утврђују одговарајућим прописима чијом применом је могуће битно утицати на побољшање стања.

Мере и услови се односе на:

– прикључење објеката на централизован систем грејања;

– формирање зелених површина, чија је улога пре свега у редукацији прашине и других полутаната у ваздуху, заштити земљишта од ерозије, смањењу буке и сл.;

– задржавање постојеће квалитетне вегетације, као и формирање нових зелених простора;

– подизање дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница;

– озелењавање паркинг простора одговарајућим контејнерским садницама лишћара.

У циљу смањења нивоа буке потребно је:

– нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10).

У оквиру стамбених и комерцијалних зона није дозвољена изградња:

– складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материје, стара возила и сл, као и складиштење отровних и опасних материја;

– објеката на припадајућим зеленим површинама;

– изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу, основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе, нарушавају основне услове живљења суседа или сигурност суседних објеката;

– објеката који својом делатношћу могу бити значајни извори загађења животне средине, или генерисати буку преко нормираних граница;

– у оквиру зона планираних за комерцијалне делатности нису дозвољене делатности које захтевају уређаје за третман технолошких отпадних вода, пречишћавање отпадних гасова, посебне мере заштите од хемијских удеса, и које генеришу опасан отпад;

– уколико се у оквиру стамбене зоне планирају локали „мале привреде” предвидети искључиво делатности категорије А, у складу са правилима Генералног плана Београда 2021;

– обезбедити додатну звучну заштиту од нејонизујућег зрачења применом одговарајућих изолационих материјала, уколико се трафостанице изводе у непосредној близини стамбених и јавних објеката;

– базних станица мобилне телефоније на објектима школа, предшколских установа, здравственим објектима;

– у зони планиране трансформације намене површина привредних делатности и привредних зона у комерцијалне делатности и опште градске центре, испитати загађеност земљишта и у случају контаминације изградити Пројекат санације и ремедијације простора на који се прибавља сагласност министарства надлежног за послове животне средине.

У циљу смањења ризика од могућег утицаја електромагнетног поља предметних водова на здравље људи и околину, заштитне зоне водова планирати у складу са најстрожим међународним нормама (руски санитарни прописи С Н Н– 2971-84, вредности примењене за подручје Москве):

Називни напон далековода испод вредности (kV)	20	35	110
Ширина заштитне зоне (m) (растојање од централне линије далековода, лево и десно)	10	15	20

– изградњу планираних, односно реконструкцију постојећих електроенергетских објеката и водова извести у складу са важећим техничким нормативима и стандардима за ову врсту објеката;

– у зони предвиђеног коридора далековода не планирати намене попут становања, спорта, рекреације, јавних установа социјалне и здравствене заштите и сличних делатности које подразумевају дужи боравак људи;

– гараже пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; број етажа дефинисати након извршених геотехничких истраживања;

– омогућити кретање хендикепираним лицима на свим пешачким стазама и пролазима;

– планиране објекте јавне намене пројектовати и изградити у складу са важећим техничким нормативима и стандардима прописаним за ту врсту објеката; посебно испоштовати све опште и посебне санитарне мере и услове прописане Законом о санитарном надзору („Службени гласник РС”, број 125/04);

– обавезна је израда Пројекта озелењавање слободних и незастртих површина и заштитног зеленила комплекса јавних установа, посебно Фармацеутског факултета и Института „Торлак”;

– стамбене објекте реализовати тако да се обезбеди довољно осветљености и осунчаности у свим стамбеним просторијама; изградњом планираних објеката не сме се смањити осветљеност и осунчаност просторија у суседним објектима;

– грађевински и остали отпадни материјал који настане у току изградње објекта, сакупити, разврстати и обезбедити рециклажу и искоришћење или одлагање преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање отпадом;

– обезбедити одговарајући начин прикупљања и поступања са отпадним материјама и материјалима (комунални отпад, рециклибилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.); обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

– уколико се током радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералогско-петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својства природног добра, потребно је обавестити Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере како не би дошло до оштећења до доласка одговорног лица;

– комплекс „Торлак”, техничко технолошким мерама у свим фазама процеса рада мора да обезбеди највише стандарде заштите. Комплекс такође треба да буде ограђен, физички обезбеђен и под видео надзором;

– очувати постојећу шумску вегетацију на сливу Каљавог потока како би се остварило повезивање „зелених” коридора;

– обезбедити редовно чишћење поточног корита, посебно у зони мостова и путних пропуста;

– утврдити обавезу инвеститора да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја на животну средину, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09 и 14/16).

Б.7.2. Мере енергетске ефикасности

У мере енергетске ефикасности на предметном подручју можемо издвојити:

– побољшање топлотних карактеристика постојећих објеката;

– изградња нових објеката са побољшаном изолацијом, применом пасивне соларне архитектуре, смањењем раскладних стаклених површина, контролом и регулацијом инсталација, квалитетнијом израдом и обрадом спољних прозора и врата;

– увођење система даљинског управљања на свим грејним и гасним подручјима;

– омогућавање свим потрошачима да преко ЈКП „Београдске електране” и ЈП „Србијагас” уграде мераче топлоте и природног гаса и да плаћају према утрошеној потрошњи ових комуналних производа;

– развој софтвера за евиденцију и обраду података рада топлотних извора, гасних станица, мреже, предајних станица, потрошача и сл.

Б.7.3. Правила за евакуацију отпада

При одређивању потребног броја контејнера за евакуацију отпадака састава као кућно смеће примењује се апроксимација један контејнер на 800 m² површине.

Запремина судова-контејнера је 1100 литара габаритних димензија 1,37x 1,20 x 1,45 m.

Контејнери могу бити постављени на избетонираним платоима, у посебно изграђеним нишама или бетонским боксовима у оквиру граница катастарских парцела или у смећарама унутар самих објеката. Смећаре се граде као засебне, затворене просторије, без прозора, са ел.осветљењем, једним точећим местом са славином и холлендером, Гајгер-сливником и решетком у поду, ради лакшег одржавања хигијене тог простора.

До локација судова за смеће треба обезбедити директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике ЈКП „Градска чистоћа”. Максимално ручно гурање контејнера од места где су постављени до комуналног возила износи 15 m по равnoj подлози, без степеника и са успоном до 3%. Уколико је ово растојање дуже од наведеног, неопходно је обезбедити саобраћајни прилаз за комунално возило габ. димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 m, са осовинским притиском од 10 тона и полупречника окретања 11,00 m. Минимална ширина једносмерне приступне саобраћајнице износи 3,5 m, а двосмерне 6,0 m. У случају следе улице, на њеном крају се обавезно мора изградити окретница, јер није козволено кретање возила уназад. Нагиб саобраћајнице не сме бити већи од 7%.

За депоновање отпадака из индивидуалних домаћинстава треба обезбедити канте од 240 литара запремине, које се, у доба доласка комуналног возила за одвоз смећа, износе на слободну површину испред објеката ради пражњења.

При објектима за које се оправдано претпоставља да ће својом делатношћу бити значајнији генератори отпада као и дуж праваца јачих корисничких токова, неопходно је поставити уличне корпице за смеће. Отпади другачијег састава од кућног смећа одлажу се у посебне судове који се постављају у складу са напред наведеним нормативима, а празне се према потреби инвеститора и склопљеном уговору са ЈКП „Градска чистоћа”.

Локације судова за смеће приказати у Пројекту уређења слободних површина и на ситуацији или у Главном архитектонско-грађевинском пројекту сваког објекта у којем се предвиђа изградња смећаре. Уз техничку документацију инвеститор је дужан да прибави и сагласност на пројекат за сваки објекат појединачно.

(Услови ЈКП „Градска чистоћа”, бр. 8893 од 19. августа 2010.)

Б.7.4. Правила за заштиту од елементарних непогода и противпожарна заштита

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за из-

градњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 2/88, 52/90).

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

– Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09) и Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89).

– Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се по притиску и протоку пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

– Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и урђење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлукама о техничким нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист Града Београда”, број 32/4/83), Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 7/84), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, број 38/89), Правилником о техничким нормативима за лифтове на електрични погон за вертикални превоз лица и терета („Службени лист СФРЈ”, бр. 16/86 и 28/89), Правилником о техничким нормативима за системе за одвођење дима и топлоте насталих у пожару („Службени лист СФРЈ”, број 45/85), Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ”, број 24/87) и Правилником о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству („Службени лист СФРЈ”, број 21/90).

– Планирани електроенергетски објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских уређаја и постројења од пожара („Службени лист СФРЈ”, број 74/90), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ”, број 37/95).

– Објекти морају бити реализовани у складу са Одлуком о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Службени лист Града Београда”, број 14/77), Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Службени лист СФРЈ”, број 10/90), Правилником о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ”, бр. 20/92 и 33/92), Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара („Службени лист СРЈ”, број 20/92) и мора се прибавити Одобрење локације за трасу гасовода и место МРС-а од Управе за ванредне ситуације у Београду.

– Електро енергетске надземне водове реализовати у складу са Правилником о техничким нормативима за из-

градњу надземних електроенергетских водова, називног напона 1 до 400 КВ („Сл. лист СФРЈ”, бр. 65/88) са изменама („Службени лист СРЈ”, број 18/92),

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о безбедности лифтова („Службени гласник РС”, број 101/10),

– Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13),

– Применити одредбе СРПС ТП 21 и СРПС ТП 19.

Планиране гараже реализовати у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

За планирану изградњу су прибављени Услови бр. 217-262/2009-06/4 и потврђени дописом бр. 217-162/2010-07/7 од МУП – Управе за ванредне ситуације у Београду.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, сходно Закону о изменама и допунама Закона о ванредним ситуацијама („Службени гласник РС”, број 93/12), над подрумским просторијама гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Приликом изградње нових комуналних и других објеката инвеститор је дужан да прилагоди те објекте за склањање.

Војни комплекси

Од Министарства одбране – Управе за инфраструктуру добијени су дописи под инт. бр. 1223-3 и Инт. број 2776-4, без посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Б.8. Инжењерско-геолошки услови

(Граф. прилог број 9 „Инжењерско-геолошка карта терена” у Р 1:1.000)

Геолошки склоп и литолошки састав кроз историју развоја овог подручја условили су карактеристичне морфолошке облике и хидрографску мрежу која је у знатној мери деформисана ерозионим засецима.

На делу предметног терена који обухвата насеље Јајинци, терен има благ или стрмији нагиб према северозападу – западу, односно према притокама реке Саве – Топчидерској реци. Карактеристични делови терена са стрмијим нагибима налазе се дуж тока Каљавог потока и једним делом тока Јелезовачког потока. Ове су долине нарочито стрмије у доњим деловима токова. Изворишне челенке Јелезовачког потока (поток Липица) имају благе долиненске стране. У морфолошком погледу издвајају се две терасе, изнад апсолутне коте 220 мнв и друга, млађа тераса је нижа и запажа се изнад апсолутне коте 160 мнв. Између кота 220 и 190 мнв оцртава се некадашња обалска линија са знатно израженим рељефом, лепо очувана између Каљавог потока и потока Липица који је притока потока Јелезовац. Обе ове терасе настале су речно-језерском ерозијом, а по схватању квартаролога, створене су током Миндела. Трећи морфолошки облик, чији се ретки морфолошки фрагменти делом оцртавају на овом подручју, настао је речном ерозијом и одговара речној тераси формираној изнад апсолутне коте 120–130 мнв.

Основну геолошку грађу терена чине кредни и неогени седиментни који су прекривени седиментима квартарне старости. Морфологија терена, геолошки склоп и литолош-

ки састав утичу на одговарајуће хидрогеолошке одлике терена. Ранијим истраживањима ниво подземне воде је констатован у подини делувијално-пролувијалних седимената, односно на контакту квартарних наслага и седимената сармата.

Део предметног простора који припада гребену (уз Улицу војводе Степе и вододелница ка брду Торлак) припада стабилним теренима, док остали део насеља Кумодраж (изворишна челенка Кумодрашког потока и изворишне челенке два безимена потока који се налазе на јужном и југозападном делу) припада условно стабилним теренима са мањим зонама нестабилних терена (активна клизишта). У доњим деловима тока Каљавог потока и потока Железовац има појава активних и умирених кретања – клижења. На овим просторима повољни услови за формирање клизишта су стрми контакти основне подлоге и распадине, стрми нагиби долинских страна потока, присуство прашинасте компоненте у распадини, филтрација подземне и површинске воде у правцу потока као и подлокавање долинских страна постојећим водотоцима. До покретања долази услед смањења чврстоће материјала zasiћеног водом. Угао унутрашњег трења при покретању је мањи од нагиба подлоге на којој се налази. Клизне површине у овим материјалима су неравне и показују више цилиндрични облик кретања. У долини потока Железовац, клизишта су плитка, дубине 3 до 5 m. Клижењем је захваћена делувијална распадина флишних седимената. У доњим деловима ерозионих засека Каљавог потока, потока Липица и Железоваца, где се прашинасте масне глине и пескови налазе у приповршинским деловима терена, има појава умирених и активних клизишта. Дебљина делувијално-пролувијалних седимената на овим деловима је од 1 до 5 m а непосредну подлогу им чини приповршинска деградирана зона лапора и пескова. Контактне зоне ова два комплекса различитим интензитетом су засићене подземним и површинским водама које се дренирају у наведеним ерозионим засецима. Повољни услови за откидање и плажење земљаних маса су хетероген петрографски састав приповршинске зоне деградираних лапора који садрже сочива CaCO_3 праха, њихова испуцалост, издељеност прслинама масних прашинастих глина, склоност волуменским променама (сушење и расквашавање) циркулација воде у правцу падине и осцилације нивоа подземне воде у току хидрогеолошког циклуса. Клизне површине у овим материјалима имају издужен облик а кретања су у облику плажења. Површине које би могле бити захваћене оваквим кретањем, а које се сада налазе у равнотежном стању, могу се користити при урбанизацији уз услов да се постојеће равнотежно стање не поремети. То се постиже следећим мерама предострожности: током земљаних радова се сва укопавања и засецања терена морају одговарајућим мерама осигурати од обурвавања, подземне и површинске воде требало би прикупљати и контролисано одводити без даљег расквашавања падине.

Простори са појавама умирених кретања могу се користити уз мере опреза у смислу очувања постојећег равнотежног стања. У grubим цртама, треба избегавати укопавање паралелно падини, ископе у засићеном тлу на падинама треба осигурати од притиска земљаних маса, површинску и подземну воду која се природно дренира низ падину треба контролисано дренирати у одговарајући сабирни систем. Већа усецања на овим просторима треба изводити уз стручни надзор специјалиста у циљу правовременог предузимања одговарајућих мера.

Према постојећој документацији истражни простор припада сеизмичком микрореону VII, са коефицијентом сеизмичности $K_s=0,025-0,030$. Изменом и допуном правилни-

ка о градњи објеката у сеизмички активним подручјима из 1989. год. овај, као и други терени Београда добили су већи степен сеизмичког интензитета са VII – на VIII – МКС-64. Обзиром на све околности у зони истражног простора упутно је објекте пројектовати на VIII^o МКС-64, са коефицијентом сеизмичности тла $K_s = 0,05$.

На основу сагледаних геолошко-геотехничких карактеристика предметног простора, издвојена су два геотехничка реона (зоне).

Зона I – Овом зоном су обухваћени делови терена благог нагиба. У површинском делу терен је изграђен од прашинасто песковитих глина (ppg) чија је дебљина већа од 2 m. Прашинасто песковите глине (ppg) су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом (nt) и хумусом у дебљини око 0,3–1,5 m. Подину квартарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци. Терен је у природним условима стабилан. Ниво подземне воде је преко 2 m од површине терена.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу планираних садржаја. У зони интервенције до 2 m, ископ ће се изводити у сувом. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 2 m без подграде. Испод цеви као тампон (постељица) између природног тла и гасовода уграђује се максимално збијени слој песка дебљине $10 m_s + D/10$, где је D спољни пречник цеви.

У циљу заштите ископа од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферелија. Затрпавање ископа, након стабилизације подтла, изводити материјалима из ископа у слојевима, уз прописно збијање. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу повољни.

Зона II – Овом зоном су обухваћени падински делови терена врло стрмог нагиба. У површинском делу је изграђен од квартарних прашинастих масних глина (pgl) чија је дебљина неуједначена од 0,5–10 m. Прашинасте масне глине (pgl) су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом (nt+ h) у дебљини око 0,2–4,0 m. Подину квартарним седиментима чине лапоровите глине, лапори, пескови, пешчари и кречњаци. Терен је у природним условима условно стабилан а на појединим деловима и нестабилан. Ниво подземне воде је преко 1,5 m од површине терена а у деловима ближе потоку и до 0,5 m од површине терена.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерскогеолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подлоге за фундирање објеката и као подтло за линијске објекте. Могућа појава подземне воде у ископу већем од 1,5 m је на деловима терена у близини притока потока и у ископу већем од 0,5 m у природном терену (без насипа) на деловима терена у близини Каљавог потока и потока Железоваца. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у различитим геотехничким срединама. Ископе треба изводити у краћим кампадама посебно у деловима где су констатоване појаве нестабилности. У циљу заштите ископа од расквашавања ископ обавезно облагати ПВЦ фолијом како би се заштитили од директног утицаја атмосферелија. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу условно повољни.

Зона III– Овом зоном обухваћени су делови терена који су у површинском делу изграђени од деградираних зона лапора, пескова, пешчара и кречњака. Терен је у природним условима условно стабилан. Ниво подземне воде не треба очекивати у ископу.

Препоруке при урбанизацији терена:

Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за фундарање и изградњу линијских објекта. У зони интервенције ископ ће се изводити у сувом. Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају III делимично и IV категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде. Због знатног нагиба терена треба очекивати да ће се ископ изводити у седиментима изразито хетерогених физичко-механичких својстава, од земљасте распадине до чврсте стенске масе. Ископ ће бити отежан због могућих појава одломака чврсте стене која ће са дужином бити све учесталија. Може се сматрати да су општи услови урбанизације у овом делу условно повољни.

Приликом изградње, доградње или надоградње објекта у оквиру зоне А2 неопходно је извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом – рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења дата су за:

- 1) стамбену зону – блокови индивидуалног становања (А и А1)
- 2) стамбену зону – блокови нове организоване стамбене изградње – НК
- 3) пословно – трговачку улицу (Т);
- 4) комерцијалну зону и градске центре (Б, Б1 и Б2) и
- 5) привредне делатности и привредне зоне (ПВ)

Правила важе за изградњу објекта, замену, доградњу и реконструкцију постојећих, што значи да се приликом реконструкције и доградње постојећих објекта не могу прећи вредности параметара дефинисане овим планом.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од задате максималне вредности, задржава се постојећи, без могућности увећавања.

У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила плана.

Саобраћајни приступ грађевинским парцелама за површине осталих намена (стамбену зону (А, А1 и НК), комерцијалну зону и градске центре (Б, Б1 и Б2), пословно– трговачку улицу (Т) и привредне делатности (ПВ)):

Свака грађевинска парцела треба да има колски приступ на јавне саобраћајне површине, директно или преко приступног пута.

Приликом израде пројекта препарцелације и парцелације, којим се формирају нове грађевинске парцеле, приступни пут мора имати посебну парцелу одговарајуће ширине. Једносмерни приступни пут мора бити прикључен на две јавне саобраћајне површине, а уколико је двосмерни пут слеп, мора имати припадајућу окретницу.

Ширину приступног пута, у зависности од намене околних парцела, планираних садржаја и меродавног возила, одредити у сарадњи са Секретаријатом за саобраћај у даљој фази спровођења плана.

Колске улазе/излазе на парцеле предвидети из саобраћајница нижег ранга и што је могуће даље од раскрсница.

Улаз/излаз на парцелу планирати преко ојачаних тротоара и упуштених ивичњака, како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Радијусе скретања на улазима/излазима пројектовати унутар парцеле.

У пројектној документацији рампе пројектовати иза тротоара, односно иза регулационе линије, са одређеним дозвољеним нагибом рампе.

Паркирање за површине осталих намена

Потребне капацитете за стационирање возила рачунати према следећим нормативима:

- становање: 1,1 ПМ/1 стан
- трговина: 1ПМ/66 m² БРГП
- пословање: 1ПМ/80 m² БРГП
- тржни центри: 1ПМ на 50 m² продајног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице
- магацини: 1ПМ/100 m² БРГП

Такође:

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила

- на парцелама намењеним тржним центрима од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13).

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,5 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

В.1. Зона А и зона А1– Блокови индивидуалне стамбене изградње

1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне становања може бити:

- становање;
- делатности.

У оквиру грађевинске парцеле површине намењене за делатности могу бити максимално 20% од укупне дозвољене БРГП.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Могуће трансформације парцела – парцелација/препарцелација

Постојеће парцеле чији је фронт према саобраћајници мањи од 6 m, парцеле неправилног облика, као и парцеле површине мање од 150 m², нису парцеле на којима је могућа изградња. На њима се дозвољава само ревитализација или санација постојећих објекта. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради повећања капацитета у погледу изграђене површине или спратности зграде, кроз израду пројекта парцелације/препарцелације.

Грађевинске парцеле се формирају:

- задржавањем постојећих катастарских парцела, које испуњавају услове да постану грађевинске;
- деобом или спајањем више катастарских парцела или њихових делова.

Изузетак чини зона А1 која се реализује према овереном Урбанистичком пројекту (бр. 350.11-1632/2005) у оквиру које се налазе формиране грађевинске парцеле просечне величине око 150 m² и за које је Градска општина Вождовац

– Одељење за комунално, грађевинске и стамбене послове издала у периоду од 21. септембра 2005. до 5. априла 2007. године грађевинске дозволе

2.2. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати колски приступ на јавну саобраћајну површину директно или преко приступног пута.

2.3. Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих минималних вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од утврђених минималних параметара без ограничења величине.

	мин. ширина парцеле	мин. површина парцеле
За слободностојећи објекат	12 m	300 m ²
За једнострано узидане	10 m	200 m ²
За двострано узидане	6 m	150 m ²

3. Положај објекта на парцели

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела исте или друге намене.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење. Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици.

Обзиром да кроз део територије обухваћену овим планом, кроз земљиште остале намене, пролазе градски гасовод и магистрални топловод, грађевинске линије су одређене аналитички и од спољне ивице цеви обострано су дате на по 3,0 m од градског гасовода, односно на по 2,0 m од магистралног топловода.

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Објекти по свом положају на парцели могу бити: слободностојећи, једнострано и двострано узидани.

На парцели је дозвољена изградња једног стамбеног објекта.

Минимално растојање слободностојећег објекта од бочних граница парцеле је 2,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање прозорских отвора само помоћних просторија, са минималном висином парапета 1,8 m.

Отварање отвора стамбених просторија на бочним фасадама је могуће уколико растојање објекта од бочне границе парцеле износи минимално 4,0 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта мања или једнака 5 m) не може бити мање од 1 h објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 8,0 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта већа од 5 m) не може бити мање од $\frac{1}{2} h$ објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 4,0 m када

је на дворишној фасади дозвољено отварање само отвора помоћних просторија.

Минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на дворишној фасади, од задње границе парцеле је минимално 8,0 m.

Растојање објекта од задње границе парцеле (предбашта већа од 5 m) не може бити мање од $\frac{1}{2} h$ објекта (h-висина објекта се рачуна до коте венца), али не мање од 4,0 m.

За угаоне објекте примењују се растојања од бочних граница парцеле.

Једнострано узидани објекат не сме имати отворе на граници са суседном парцелом, где је постављен као узидан.

Дозвољено је и мање растојање од минимално дозвољеног у односу на бочне и задње границе парцеле само у случају када је на графичком прилогу бр. 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање” у Р 1:1.000, утврђен положај грађевинске линије. У том случају је дозвољено отварање свих врста прозорских отвора.

Постојећи објекат је могуће заменити новим објектом или доградити и надзидати до максималних параметара за предметну зону и у складу са условима за положај објекта на парцели.

Уколико постојећи објекат има веће параметре од планом дозвољених, не може се вршити његово надзиђивање и доградња. На таквом објекту је могуће вршити само техничко одржавање.

Уколико положај постојећег објекта није у складу са правилима о положају на парцели према задњој граници, без обзира на постојеће параметре, на њему се не може вршити надзиђивање и доградња.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката. Код замене објекта новопланирани поставити на планом дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

Уколико постојећи објекат, који је удаљен од задње границе парцеле у складу са дефинисаним растојењем за ову зону, има мање параметре од планом дозвољених, а налази се на мањој удаљености од дефинисане према бочним суседним парцелама (минимум 2 m), дозвољено је извршити његово надзиђивање и доградњу у складу са параметрима плана. Ово правило се односи и на објекте на угаоним парцелама. Сагласност је потребна од суседа према чијој је парцели растојање постојећег објекта мање од планираног растојања.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле „Из” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле $\leq 600 \text{ m}^2$ је „Из”=50%,
- површину парцеле преко $> 600 \text{ m}^2$ је „Из”=40%.

Планирани индекс заузетости парцеле на углу може се увећати за 15%.

Максимални индекс заузетости парцеле за зону А1 износи 50% с тим да се максимални индекс заузетости парцеле на углу може увећати за 15%.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава

се постојећи, без могућности увећавања. У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила.

5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле „Ии” за изградњу објекта је за:

- површину парцеле $\leq 600 \text{ m}^2$ је „Ии”=1,2,
- површину парцеле преко $>600 \text{ m}^2$ је „Ии”=0,9.

Планирани индекс изграђености парцеле на углу може се увећати за 15%.

Максимални индекс изграђености парцеле за зону А1 износи 1,2, с тим да се максимални индекс изграђености парцеле на углу може увећати за 15%.

6. Спратност и висина објекта

Максимална дозвољена спратност је П+1+Пк с тим да је максимална висина објекта до коте венца 8,50 m, односно максимална висина слемена објекта је 12,00 m у односу на нулту коту.

Табеларни приказ урбанистичких параметара за зону А

зона А/ подзона	површина парцеле m^2	макс. „Ии” индекс изграђености	макс. „Из” индекс заузетости	спратност	% зеленила
1	≤ 600	1,2	50%	П+1+Пк	30
2	> 600	до 0,9	40%	П+1+Пк	40

7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

8. Партерно уређење парцеле

У зависности од подзоне одређује се проценат зеленила с тим да је задат минимум према табели, а остали део парцеле може бити поплочан.

За блокове индивидуалног становања потребно је обезбедити од 30% до 40% зеленила у зависности од величине парцеле. Изабрати врсте дрвећа, шибља, перенских засада и цвећа које су подесне за озелењавање окућница и вртова као и затрављене површине.

9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– за становање 1,1	ПМ за једну стамбену јединицу
– трговина	1 ПМ на 66 m^2 БРГП;
– пословање	1 ПМ на 80 m^2 БРГП;
– угоститељство	1 ПМ на два стола са по четири столице.

11. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте у случају да је у приземљу стамбена намена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савлада се унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се коте постојећих улаза.

Висина надзетка поткровне етажне је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломна косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Грађевинска линија поткровне етажне мора да се поклапа са грађевинском линијом ниже етажне.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45° .

На крововима се могу формирати кровне баце. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде. Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план”, у Р1:1.000.

13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане), каскадно – прилагођавајући се нагибу терена који је највећим делом стрм. На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундација, израдом тампона и сл. Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени клизањем (активна и потенцијална клизишта). Висок ниво подземне воде захтева прилагођавање објекта и израду одговарајуће хидротехничке заштите.

Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло, може да издржи планирану интервенцију.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.2. Зона НК – Нови комплекси организоване стамбене изградње

1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне је становање са делатностима.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене делатностима могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Могуће трансформације парцела – препарцелација

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела изградом пројекта препарцелације уз обухват целих катастарских парцела, које су предмет овог пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела изградом пројекта парцелације уз обухват целе катастарске парцела, која је предмет овог пројекта парцелације.

Парцела мора обухватати, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

Минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 m² са минималном ширином фронта 25 m.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације.

Могућа је изградња више објеката на заједничкој парцели.

2.2. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу бр. 3.: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

Планира се изградња отворених градских блокова.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим планом.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 4,5 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8 m.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 9,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним просторијама.

Дозвољава се изградња више објекта на парцели и тада између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

- мања од 1 h вишег објекта (коте венца), односно од 18 m, уколико објекти имају отворе стамбених просторија,
- мања од 1/2 h вишег објекта (коте венца), односно од 9 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле за изградњу објеката је „Из” је 30%.

5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле за изградњу објеката је „Ии” је 2,0.

6. Спратност и висина објекта

Табеларни приказ урбанистичких параметара:

зона	макс. спратност/ кота венца	макс. „Ии” индекс изграђености	макс. „Из” индекс заузетости	мин. % зеленила
НК	П+4+Пк (Пс)/ 18.0 m	2.0	30%	30

Максимална спратност објеката износи П+4+Пк (Пс).

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте за стамбене садржаје.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте.

Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Висина надзатка поткровне етаже је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломне косине мансардног крова.

Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

8. Партерно уређење парцеле

Минимални проценат зеленила је задат према табели, а остали део парцеле може бити поплочан.

9. Ограђивање

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију игrade ускладити са архитектуром објекта.

10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

- за становање 1,1 ПМ за једану стамбену јединицу
- трговина 1 ПМ на 66 m² БРГП;
- пословање 1 ПМ на 80 m² БРГП;
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице.

Такође:

- у новим комплексима организоване стамбене изградње, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15);

– за објекте у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

11. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом бр. 8. – „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон-план” у Р 1:1.000.

13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке–унакрсно повезане). На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денivelације или присуства два литолошка члана различитих деформбилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, израдом тампона и сл. Ниво подземне воде регистрован је на контакту делувијално-пролувијалних седимената и лапоровитих глина (од 5,0 до 8,0 m).

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом – рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.3. Зона Б – Комерцијалне зоне и градски центри

1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне комерцијално услужних делатности може бити:

- услужно занатство;
- трговина на мало и велико;
- хипермаркети;
- велетржнице;
- пословање било које посебне врсте;
- туристички садржаји за потребе транзита;
- сервиси.

Као компатибилна намена може бити становање.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене за становање могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

У случају да постојећи објекти не задовољавају дозвољене планом дате параметре на њима је могућа само ревитализација или санација, а у случају замене постојећих објеката новим морају се применити правила и параметри дефинисани овим планом.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Могуће трансформације парцела – парцелација/препарцелација

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од минималних параметара без ограничења величине.

Минимална величина парцеле је 500 m².

Минимална ширина фронта је 20 m.

3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1000.

Објекат по свом положају на парцели је слободностојећи.

Растојање објекта од бочних граница парцеле не може бити мање од 2,50 m, када је дозвољено на бочним фасадама отварање отвора на помоћним просторијама.

Растојање објекта од бочних граница парцеле мора бити најмање 5,0 m, када је дозвољено на бочним фасадама отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Растојање објекта задње границе парцеле не може бити мање од 4,0 m, када је дозвољено на фасадама отварање отвора на помоћним просторијама.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле не може бити мање од 8,0 m, када је дозвољено на задњој фасади отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Постојећи објекти се задржавају, уз могућност њихове ревитализације и санације, а у случају замене објекта новим, морају се применити правила дата планом за ову зону.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

Уколико се на парцели планира изградња више од једног објекта минимално удаљење између објеката треба да износи 2/3 висине вишег објекта у случају да има стамбене и пословне отворе, односно 1/3 висине вишег објекта ако објекти на бочним фасадама немају отворе стамбених и пословних просторија.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 50%.

5. Спратност и висина објекта

Максимална висина објекта је 16 m до коте венца.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад коте терена у случају да је у приземљу стамбена намена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) ката приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Уколико је нулта ката нижа од коте нивелеге јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом уз озелењени паркинг, а остали део парцеле може бити поплочан.

За планиране комерцијалне зоне неопходно је предвидети најмање 20% зеленила и озелењени паркинг простор. Изабрати врсте дрвећа и шибља које испуњава функционалне и естетске критеријуме у циљу унапређења простора у зависности од конкретне намене и унутрашње организације што ће се утврђивати даљим разрадама.

За паркинг просторе предвидети дрвореде и паркинг места на кома ће се постављати растер елементи са травом. Изабрати саднице лишћара који су подесни за садњу у дрворедима од форми који имају правилне и густе крошње, пречника до 6–7 метара ширине, отпорне на биљне болести, прилагодљиве на посебне микроклиматске услове и једноставне за одржавање. Такође, избегавати оне врсте које су на листи познатих алергена.

8. Ограђивање

Ограђивање комплекса није обавезно, али је дозвољено.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара (жардињере, клупе), живом оградом, максималне висине 0,9 m.

9. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– трговина	1 ПМ на 66 m ² БРГП;
– пословање	1 ПМ на 80 m ² БРГП;
– угоститељство	1 ПМ на два стола са по четири столице.

Такође:

– на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13);

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе

аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон-план” у Р 1:1.000.

12. Инжењерскогеолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане), каскадно, прилагођавајући се нагибу терена који је највећим делом стрм. На поједином деловима терена, при истим допунским неравнотењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундирања, израдом тампона и сл. Посебну пажњу обратити на делове терена који су угрожени клизањем (активна и потенцијална клизишта). Висок ниво подземне воде захтева прилагођавање објеката и израду одговарајуће хидротехничке заштите.

Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.4. Зона Б1 – Комерцијалне зоне и градски центри

1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне комерцијално услужних делатности може бити:

- услужно занатство;
- трговина на мало и велико;
- хипермаркети;
- велетржнице;
- пословање било које посебне врсте;
- туристички садржаји за потребе транзита;
- сервиси.

Као компатибилна намена може бити становање.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене за становање могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

У случају да постојећи објекти не задовољавају дозвољене планом дате параметре на њима је могућа само ревитализација или санација, а у случају замене постојећих објеката новим морају се применити правила и параметри дефинисани овим планом.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2 Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од минималних параметара без ограничења величине.

Минимална величина парцеле је 500 m².

Минимална ширина фронта је 10 m.

3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу број 3.: „Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

У случају да постојећи објекти не задовољавају планом задате параметре, на њима је могућа само ревитализација или санација, а у случају замене постојећих објеката новим морају се применити планом задати параметри.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим планом.

Објекат по свом положају на парцели је слободностојећи.

Растојање објекта од бочних границе парцеле не може бити мање од 2,50 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама.

Растојање објекта од бочних граница парцеле не може бити мање од 5,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Растојање објекта задње границе парцеле не може бити мање од 4,0 m, када је на задњим фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама.

Минимално растојање објекта од задње границе парцеле не може бити мање од 8,0 m, када је на задњој фасади дозвољено отварање отвора на стамбеним и пословним просторијама.

Уколико је на парцели више објекта, удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

– мања од 2/3 h вишег објекта, односно од 5 m, уколико објекти имају отворе стамбених просторија,

– мања од 1/3 h вишег објекта, односно од 2,5 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета степенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 50%.

5. Спратност и висина објекта

Максимална висина објекта је 8,0 m до коте венца.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте у случају да је у приземљу стамбена намена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савлада се унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом и озелењени паркинг, а остали део парцеле може бити поплочан.

8. Ограђивање

Ограђивање комплекса није обавезно, али је дозвољено.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара (жардињере, клупе), живом оградом, максималне висине 0,9 m.

9. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

– трговина	1 ПМ на 66 m ² БРПП;
– пословање	1 ПМ на 80 m ² БРПП;
– угоститељство	1 ПМ на два стола са по четири столице;

Такође:

– на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13),

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8. „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

12. Инжењерско-геолошки услови

Зона Б1 се налази у геотехничкој зони II. У површинском делу је изграђена од квартарних прашинастих масних глина које су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом. Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане). Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом – рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.5. Зона Б2 – Комерцијалне зоне и градски центри

1. Намена објекта

Намена у оквиру зоне комерцијално услужних делатности може бити:

- услужно занатство;
- трговина на мало и велико;
- хипермаркети;
- велетржнице;
- пословање било које посебне врсте;
- туристички садржаји за потребе транзита;
- сервиси.

Као компатибилна намена може бити становање. У случају изградње компатибилне намене – становање, обавезна је израда урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације. У том случају примењују се параметри за зону Б2.

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене за становање могу бити максимално 49% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

У случају да постојећи објекти не задовољавају дозвољене планом дате параметре на њима је могућа само ревитализација или санација, а у случају замене постојећих објеката новим морају се применити правила и параметри дефинисани овим планом.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела израдом пројекта

препарцелације уз обухват целих катастарских парцела, које су предмет овог пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела израдом пројекта парцелације уз обухват целе катастарске парцела, која је предмет овог пројекта парцелације.

Парцела мора обухватати, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

Минимална површина грађевинске парцеле је 1.500 m² са минималном ширином фронта 25 m.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта са могућношћу фазне реализације.

У оквиру парцеле планирати потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

3. Положај објекта

Грађевинска линија дефинисана је на графичком прилогу број 3: „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко-геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

На грађевинској парцели дозвољава се изградња једног или више објеката уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара датих овим планом.

Објекат по свом положају на парцели је слободностојећи.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле је минимум 4,5 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на помоћним просторијама, са минималном висином парапета 1,8 m.

Растојање објекта од задње и бочних граница парцеле износи минимално 9,0 m, када је на бочним фасадама дозвољено отварање отвора на стамбеним и/или пословним просторијама.

Уколико је на парцели више објекта (максималне висине до коте венца 18 m), удаљеност између објеката на заједничкој парцели, не може бити:

- мања од 2/3 h вишег објекта, односно од 12 m, уколико објекти имају отворе стамбених и/или пословних просторија,
- мања од 1/3 h вишег објекта, односно од 6,0 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета ступенишног простора.

Уколико је на парцели објекат чији је део максималне висине 25,0 m до коте венца (максималног индекса заузетости до 20% од укупног дозвољеног индекса заузетости од 60%), удаљеност између тог дела објекта и објеката на заједничкој парцели, не може бити:

- мања од 2/3 h вишег објекта, односно од 17 m, уколико објекти имају отворе стамбених и/или пословних просторија,
- мања од 1/3 h вишег објекта, односно од 9,0 m, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија, при чему минимална висина парапета мора бити 1,8 m, изузев парапета ступенишног простора.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минималног дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 60%.

5. Спратност и висина објекта

Максимална висина објекта до коте венца је 18,0 m, с тим да део објекта максималног индекса заузетости до 20% (од укупног дозвољеног индекса заузетости) може бити висине 25,0 m до коте венца.

За објекте компатибилних намена релевантна је висина објекта дефинисана за зону.

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте у случају да је у приземљу стамбена намена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте улаза.

6. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

Није дозвољено обликовање последње етаже објекта у форми мансардног крова.

Дозвољено је и пожељно озелењавање равног крова на минимално 30 mс земљишног супстрата.

7. Партерно уређење парцеле

Минимално 20% парцеле мора да буде под зеленилом и озелењени паркинг, а остали део парцеле може бити поплочан.

8. Ограђивање

Ограђивање комплекса није обавезно, али је дозвољено.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

Границе парцела могуће је обележити применом адекватног урбаног мобилијара (жардињере, клупе), живом оградом, максималне висине 0,9 m.

9. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

- трговина 1 ПМ на 66 m² БРГП;
- пословање 1 ПМ на 80 m² БРГП;
- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице;
- за становање 1,1 ПМ за једну стамбену јединицу

Такође:

– на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према одредбама Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13);

– за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила;

– у новим комплексима организоване стамбене изградње, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и из-

градње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

10. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа”.

11. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8. „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

12. Инжењерско-геолошки услови

Зона Б1 се налази у геотехничкој зони II. У површинском делу је изграђена од кварталних прашинастих масних глина које су прекривене контролисаним или неконтролисаним насутим материјалом и хумусом. Инжењерско-геолошке средине које учествују у конструкцији ове геотехничке зоне могу се користити као подтло за изградњу објеката. Планирани објекти се могу фундаментирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане). Ископ ће се изводити у срединама које по ГН 200 припадају II делимично и III категорији земљишта. Ископи у овим срединама се држе у вертикалним засецима висине до 1,5 m без подграде.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом – рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.6. Зона Г – Пословно – трговачка улица

1. Намена објекта

Намене у оквиру ове зоне могу бити:

- делатности; и
- становање,

У оквиру грађевинске парцеле, површине намењене за становање могу бити у односу становања и делатности максимално 80–0% : 20–100% од укупне дозвољене бруто развијене грађевинске површине.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Могуће трансформације парцела – парцелација/препарцелација

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле врши се у оквиру граница целих парцела, а граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају.

Парцела мора обухватати, осим објекта, потребан паркинг простор и припадајуће зеленило.

Могуће је формирати једну парцелу на којој је могућа изградња више од једног објекта.

Приликом формирања грађевинских парцела минимална површина грађевинске парцеле износи 800 m² са минималном ширином фронта од 20,0 m.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојање објекта од границе парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

2.2. Положај парцеле

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела. Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Није обавезно постављање објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. Грађевинска линија поткровне етаже поклапа се са грађевинском линијом осталих етажа.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију према задњој линији парцеле до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са овим правилима.

Планира се у првом реду уз Улицу војводе Степе изградња обострано или једнострано узиданих објеката, а на преосталом делу парцеле дозвољава се изградња слободностојећих објеката у типу отвореног блока.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3.а-в „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1000.

Удаљеност објекта од бочне и задње границе парцеле не може бити мања од 1/3 висине вишег објекта уколико објекти имају отворе стамбених просторија, односно не мање од 5,0 m, а минимално 1/6 висине вишег објекта уколико објекти имају отворе нестамбених просторија (степеништа, оставе, купатила и друге помоћне просторије), али не мање од 2,5 m.

Удаљеност између објеката у оквиру једне грађевинске парцеле је:

- минимално 2/3 висине вишег објекта, уколико објекти имају отворе стамбених просторија, односно не мање од 10,0 m;

- минимално 1/3 висине вишег објекта, уколико објекти имају отворе нестамбених просторија (степеништа, оставе, купатила и друге помоћне просторије), али не мање од 5,0 m, при чему минимална висина парапета мора бити 1,80 m, изузев парапета степенишног простора.

За објекте у првом реду уз Улицу војводе Степе, који чине прекинути низ примењује се исто правило за удаљеност објеката од бочне границе парцеле као за отворени градски блок.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 60%.

5. Индекс изграђености парцеле

Максимална вредност индекса изграђености је 2,5.

6. Спратност и висина објекта

Табеларни приказ урбанистичких параметара

зона	спратност	„Ии” индекс изграђености	„Из” индекс заузетости	% зеленила
Т	П+3+Пк(Пс)	2.5	60%	минимум 25% и 1 дрворед по профилу

Кота приземља може бити највише 1,2 m изнад нулте коте у случају да је у приземљу стамбена намена.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте. Уколико је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, денivelација до 1,2 m савлада се унутар објекта.

Висина надзетка поткровне етаже је максимално 1,6 m, односно 2,2 m од коте пода поткровља до преломна косине мансардног крова. Није дозвољено формирање поткровља у два нивоа.

Грађевинска линија поткровне етаже мора да се поклапа са грађевинском линијом ниже етаже.

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 45°.

7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада применити савремене грађевински материјале.

Кровни покривач ускладити са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

8. Партерно уређење парцеле

Минимум 25% парцеле мора да буде под зеленилом без озелењеног паркинга или минимум 15% зеленила и озелењени паркинг простор (растер елементи са тротоаром и дрворедом).

9. Ограђивање

Ограда према улици није обавезна, али ако је има мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 m. Зидани део може да има висину 0,9 m.

Материјализацију играде ускладити са архитектуром објекта.

10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

- за становање 1,1 ПМ за једну стамбену јединицу

- трговина 1 ПМ на 66 m² БРГП;

- пословање 1 ПМ на 80 m² БРГП;

- угоститељство 1 ПМ на два стола са по четири столице. Такође:

- на парцелама намењеним тржним центрима, од укупног броја паркинг места 5% обезбедити за особе са специјалним потребама у свему према Правилнику о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС”, број 46/13);

- за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 m x 2,50 m. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

11. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа“.

12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу уз услове и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке-унакрсно повезане), каскадно, прилагођавајући се нагибу терена који је највећим делом стрм. На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундарања, изградом тампона и сл.

Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

В.7. Зона ПВ – Привредне зоне и привредне делатности

1. Намена објекта

У оквиру зоне привредне делатности могу се градити мале и средње фирме које могу бити лоциране унутар стамбеног ткива као и на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихова функција не изазива непријатност суседству, из категорије привредних предузећа А и Б у складу са Генералним планом Београда 2021.

2. Услови за образовање грађевинске парцеле

2.1. Могуће трансформације парцела – парцелација/препарцелација

Парцела је утврђена регулационом линијом у односу на јавне површине и разделним границама парцеле према суседним парцелама.

Парцела мора имати непосредан колски приступ на јавну саобраћајну површину.

2.2. Величина парцеле

Дозвољава се формирање нових грађевинских парцела уз поштовање датих минималних вредности параметара (величина парцеле и ширина фронта). Грађевинске парцеле могу бити веће од минималних параметара без ограничења величине.

Минимална величина парцеле је 500 м².

Минимална ширина фронта је 25 м.

3. Положај објекта

Положај објекта одређен је грађевинском линијом према јавној површини и према границама суседних парцела.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољено грађење.

Грађевинска линија према јавној површини дефинисана је на графичком прилогу број 3. „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина са аналитичко геодетским елементима за обележавање.” у Р 1:1.000.

Објекат по свом положају на парцели је слободностojeћи.

Растојање грађевинске линије од бочне и задње границе парцеле је 1/2 висине објекта (кота венца), односно минимум 8,0 м.

Као минимално растојање примењује се вредност која зависи од висине објекта. Само у случајевима када је вредност која зависи од висине објекта мања од наведеног минимално дозвољеног растојања у метрима, мора се применити дато растојање у метрима.

4. Индекс заузетости парцеле

Максимална вредност индекса заузетости је 50%.

5. Индекс изграђености парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле је 1,0.

6. Спратност и висина објекта

Максимална висина објекта је Су+П+1+Пк односно максимална висина објекта 16,0 м до коте венца.

Максимална кота приземља износи 0,20 м од нулте коте.

7. Архитектонска обрада објекта

За обраду фасада примењени су савремени грађевински материјали.

Кровни покривач је усклађен са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

8. Партерно уређење парцеле

Минимално 25% парцеле мора да буде под зеленилом без паркинга, а остали део парцеле може бити поплочан.

9. Ограђивање

Ограђивање комплекса је обавезно.

Ограда према улици мора да буде транспарентна, максималне висине 1,40 м. Зидани део може да има висину 0,9 м.

Материјализацију игrade ускладити са архитектуром објекта.

10. Паркирање

Паркирање решавати на парцели, на отвореном паркингу или у гаражи зграде, по нормативу:

- трговина 1 ПМ на 50 м² нето продајног простора;
- администрација 1 ПМ на 60 м² нето етажне површине;
- магацин 1 ПМ на 100 м² БРГП.

Такође за комплексе у оквиру којих је предвиђен магацински простор, планирати места за смештај теретних (доставних) возила.

Паркинг места и простор за маневрисање возила пројектовати са максималним нагибом до 5%.

Уколико се у гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе аутолифта морају бити минимално 5,5 м x 2,50 м. У лифт се мора улазити и излазити, ходом унапред.

11. Евакуација отпада

Судови за смеће морају бити смештени у оквиру парцеле у бетонском боксу или ниши ограђеној лаким армирано-бетонским зидовима, живом оградом и слично. Број судова за смеће дефинисати према посебним условима ЈКП „Градска чистоћа“.

12. Прикључење на инфраструктурну мрежу

Објекти су прикључени на инфраструктурну мрежу у условне и сагласност надлежних комуналних предузећа, а у складу са графичким прилогом број 8.а-в „План мреже и објеката инфраструктуре – Синхрон план” у Р 1:1.000.

13. Инжењерско-геолошки услови

Планирани објекти се могу фундирати директно (плоче, траке – унакрсно повезане), каскадно, прилагођавајући се нагибу терена који је највећим делом стрм. На појединим деловима терена, при истим допунским оптерећењима које објекти преносе на тло, могућа су неравномерна слегања, услед денивелације или присуства два литолошка члана различитих деформабилних својстава (у оквиру габарита самог објекта). Ови проблеми се могу решити одговарајућим конструктивним мерама, прилагођавањем дубине и типа фундарања, изградом тампона и сл.

Уколико се планира доградња или надоградња постојећих објеката неопходно је извршити проверу – да ли објекат односно тло може да издржи планирану интервенцију.

За сваки новопланирани објекат извести детаљна геолошка истраживања а све у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник РС”, број 101/15).

Г. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Г.1. Стечене урбанистичке обавезе

Овим планом детаљне регулације ставља се ван снаге у делу обухваћеним овим планом:

– део ДУП-а насеља „Јајинци” („Службени лист Града Београда”, број 21/88), који већим делом обухвата територију предметног плана, а ради измене намене, урбанистичких параметара, саобраћаја, и др. у оквиру површине Плана, а у складу са Генералним планом Београда 2021 („Службени лист Града Београда”, бр. 27/03, 25/05, 34/07 и 63/09).

Овим планом детаљне регулације у делу његовог обухвата мењају се решења Плана у суседству:

– део ПДР-а за подручје градске потцелине – Трошарица („Службени лист Града Београда”, број 52/12) обухваћен границом овог плана.

– део ДУП-а за изградњу продужетка трамвајске пруге на Вождовцу („Службени лист Града Београда”, број 9/85) где се у делу раскрснице Војводе Степе и Беранске коригује саобраћајно решење.

Овим планом одређују се границе између површина јавне и остале намене, мења постојећа регулација јавних саобраћајних површина, планира нова изградња, реконструкције постојећа и планира нова мрежа објеката инфраструктурних водова и постројења.

Г.2. Спровођење

Овај план детаљне регулације представља плански основ за издавање информације о локацији, издавање локацијске дозволе за изградњу, замену, доградњу и реконструкцију објеката, уређење површина јавне намене, формирање грађевинских парцела јавне намене, изграду пројекта парцелације и препарцелације и урбанистичког пројекта, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/2014 и 145/2014).

На начин и под условима утврђеним овим Планом, пројектом парцелације или пројектом препарцелације објекта се све грађевинске парцеле на територији Плана осим грађевинских парцела за јавне површине и јавне објекте

од општег интереса које су дефинисане и приказане у графичком делу Плана, лист бр. 4. „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење”, Р 1:1.000.

Свака катастарска парцела која испуњава услове за формирање, постаје грађевинска парцела и може се директно спроводити у складу са урбанистичким параметрима овог плана.

За грађевинске парцеле које имају излаз на планирану јавну саобраћајну површину, до изградње планиране саобраћајнице, могу се издати локацијски услови, уколико имају приступ са постојећих саобраћајница које се уклапају у планирано саобраћајно решење секундарне уличне мреже.

Могуће је формирати грађевинску парцелу минималних димензија и површине дате правилима овог плана, уколико је могуће смести потребан број гаражних–паркинг места за задовољење планираних капацитета дефинисаних овим планом за зону у којој се налази.

У спровођењу овог плана неопходно је уклањање дворишних и помоћних објеката пре изградње нових објеката на парцели.

У свим постојећим улицама, у првој фази, могуће је градити мрежу инфраструктуре у оквиру постојеће катастарске парцеле улице у фактичком стању, а у другој фази формирати грађевинску парцелу и реконструисати саобраћајницу у складу са планом. За потребе побољшања саобраћаја могуће је извршити прераспodelу простора у оквиру регулације саобраћајница без измене предметног плана.

Могућа је фазна изградња инфраструктуре, односно одступање од синхрон плана у реализацији. Овим планом омогућава се да се кроз даљу разраду, кроз техничку документацију могу унапредити (мењати и решења инфраструктуре унутар границе плана (пречници инсталација и распоред инсталација у профилу) уз сагласност надлежних институција.

Могућа је парцелација и/или препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазне реализације, тако да свака фаза представља функционалну целину и то:

– подела грађевинске парцеле саобраћајнице на грађевинску парцелу постојеће улице у фактичком стању и грађевинских парцела за планирано проширење улице у II фази, за постојеће улице које немају своје катастарске парцеле, или када је катастарске парцеле постојећих улица потребно делимично кориговати, ради уклапања у планирано стање;

– подела грађевинске парцеле саобраћајнице по дужини, ради фазне изградње функционалних целина дужих саобраћајница.

Потребно је урадити Идејни пројекат кишне и фекалне канализације за слив насеља Јајинци, који би обухватио комплетан урбани канализациони слив овог насеља.

Потребно је урадити Идејни пројекат регулације Каљавог потока узводно од Булевара ослобођења.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

Инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе или другог акта којим се одобрава изградња објеката, односно реконструкција или уклањање објеката, наведених у Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради спровођења процедуре процене утицаја на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04 и 36/09) и Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и

88/10). Студија о процени утицаја израђује се на нивоу генералног, односно идејног пројекта и саставни је део захтева за издавање грађевинске дозволе.

Уколико се део постојећег објекта налази у простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање нити пренамена тих објеката. Код замене објеката, планирани објекат поставити у простор који је дефинисан грађевинском линијом.

Обавезна је разрада урбанистичким пројектима зона: НК, Б2 (у случају изградње компатибилне намене – становање максимално ≤ 49%) и Т, како је означено на графичком прилогу бр. 4. – „План грађевинских парцела за јавне намене са смерницама за спровођење” у Р 1:1.000.”

Саставни део овог плана детаљне регулације су:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:2.500
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1:1.000
3. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН ЗА ГРАЂЕЊЕ ОБЈЕКТА И САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	Р 1:1000
3.1. Геометриски попречни профили	Р 1: 200
3.2.а. Подужни профил саобраћајница	Р 1:1.000/100
4. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПЛАНОМ СПРОВОЂЕЊА	Р 1:1.000
5. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
6. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	
6.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
6.2. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
7. ТОПЛОВОДНА И ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	Р 1:1.000
8. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ – СИНХРОН ПЛАН	Р 1:1.000
8.1. СИНХРОН-ПЛАН – Попречни профили	Р 1:200
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКА КАРТА ТЕРЕНА	Р 1:1.000

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА (План са Стратешком проценом):

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
2. ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
3. ОЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА
4. ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
5. УСЛОВИ И МИШЉЕЊА ЈКП
6. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА БЕОГРАДА 2021. (текстуални и графички прилог)
7. КОНЦЕПТ ПЛАНА (текстуални део и графички прилози у формату А4 и А3)

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:

1.д. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	Р 1: 1000
2.д. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА РАДНОГ ОРИГИНАЛА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА	Р 1: 2.500/1000
3.д. КАТАСТАР ВОДОВА И ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА СА РАДНОГ ОРИГИНАЛА	Р 1:2.500/1000
4.д. ГЕОЛОШКО-ГЕОТЕХНИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА: – СЕПАРАТ – ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ ПРЕСЕЦИ ТЕРЕНА	Р 1:2.500/250 (1:200/100)
5.1.д. КАРТИРАЊЕ БИОТОПА	Р 1:10.000
5.1.д. КАРТИРАЊЕ БИОТОПА	Р 1:10.000
6.д. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋОЈ ПЛАНСКОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ-СТЕЧЕНЕ ОБАВЕЗЕ	Р 1:5.000

План детаљне регулације подручја Јајинци – целина А2, општина Вождовац ступа на снагу осмог дана по објављивању у „Службеном листу Града Београда”.

Скупштина Града Београда

Број 350-572/16-С, 8. септембра 2016. године

Председник
Никола Никодијевић, ср.

САДРЖАЈ

Одлука о допунама Одлуке о мрежи основних школа у Београду	-----	1
План детаљне регулације подручја Јајинци – Целина А 2, градска општина Вождовац	-----	1

„СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА БЕОГРАДА” продаје се у згради Скупштине Града Београда, Трг Николе Пашића 6, приземље – БИБЛИОТЕКА, 3229-678, лок. 259
Претплата: телефон 7157-455, факс: 3376-344

**СЛУЖБЕНИ ЛИСТ
ГРАДА БЕОГРАДА**

Издавач Град Београд – Служба за информисање, Београд, Краљице Марије бр. 1.
Факс 3376-344. Текући рачун 840-742341843-24.
Одговорни уредник БИЉАНА БУЗАЦИЋ. Телефон: 3229-678, лок. 6247.
Штампа ЈП „Службени гласник”, Штампарија „Гласник”, Београд, Лазаревачки друм 15